(٤) موسوعة الإسكان العملية

جرائم المباني

٢٤ جريمة ينص عليها قانون المباني

- جريمة البناء أو التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو إجراء التشطيبات الخارجية بدون ترخيص و ٢٣ جريمة أخرى.
- شرح الدفوع الجنائية في قانون المباني.
- طبقا للقانون ٢٥ / ١٩٩٢ والأمر العسكرى ٤/١٩٩٢.

دكتور محمد المنجى
المحامى بالنقض

(الطبعة الثانية ١٩٩٥)

توزيع منشأة المعارف بالاسكندرية
جلال حزى وشركاه

مقدمة

(١) الأهمية النظرية والعملية لموضوع الكتاب :

تبدو **الأهمية النظرية لموضوع الكتاب** فى أنه يتضمن لأول مرة دراسة تأصيلية جادة لجرائم المبانى ، وجرائم المبانى ترتبط بمشكلة المبانى ، ومشكلة المبانى ترتبط بمشكلة الإسكان ، ومشكلة الاسكان تحتل الأولوية المطلقة فى اهتمامات الدولة على المستويين القومى والمحلى بعد مشكلة رغيف العيش فى المجتمع المصرى ، لذلك يعد هذا الكتاب التوأم لكتابنا السابق جرائم الاسكان .

كذلك تبدو تلك الأهمية فى حصر جرائم المبانى الواردة فى قانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦ والقوانين المعدلة له ٣٠/١٩٨٣ و٥٤/١٩٨٤ و ٩٩/١٩٨٦ و ٢٥/١٩٩٢ والأمر العسكرى ٤/١٩٩٢ حصرا كاملا حتى بلغ عددها ٢٤ جريمة (٧ من نوع الجنايات و١٧ من نوع الجنح) .

وتبدو **الأهمية العملية لموضوع الكتاب** فى ملاحقة التشريعات المعدلة لقانون المبانى الأصلى الصادر منذ حوالى عشرين سنة على النحو الذى تضمنه تقرير اللجنة المشتركة عن القانون الجديد للمبانى رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية عن مشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وقانون انشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وقانون التخطيط العمرانى. فيقول التقرير :

« وقد كشف التطبيق العملى لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه أنه وان كان يتضمن تنظيما كاملا لأعمال البناء الا أن عدم مناسبة العقوبات التى كانت مقررة به ، قد شجعت البعض على الاستمرار فى ارتكاب المخالفات وبناء العمارات المخالفة ، وترتب على ذلك انهيار بعض المبانى وازهاق الأرواح وضياع الأموال مما دعا الى اصدار القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بتشديد العقوبة بحيث أصبحت تتراوح بين ١٠ آلاف جنيه و٥٠ ألف

جنيه ، كما أصبحت مدة الحبس لا تقل عن ثلاث سنوات وتصل الى خمس سنوات أو باحدى هاتين العقوبتين ·

وبالرغم من ذلك فقد أثبت التطبيق العملى للعقوبات المنصوص عليها فى القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ عدم ملاءمتها للعديد من المخالفات التى لم يتجاوز المخالف فيها بناء حجرة بسيطة أو جدار أو عمل من أعمال البياض ، فصدرت ضدهم أحكام بالعقوبات المشددة ، بينما أقيمت عدة أدوار كاملة بالمخالفة للقانون لم تحرر عن معظمها محاضر وبالتالى لم توقع على مخالفيها العقوبات المشددة ، الأمر الذى دعا المشرع الى تعديل أحكام هذا القانون ، فصدر القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ متضمنا تعديل المواد ٤ ، ٨ ، ١٥ ، ١٧ ، ١٨ ، ٢٢ ، ٢٨ ، ٢٩ ، ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، واضافة مواد جديدة بأرقام ١٢ مكررا ، ٢٢ مكررا ، ٢٢ مكررا «١» ، والغاء المواد ١٩ ، ٢٠ ، ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ·

وقد **استهدف القانون** المشار اليه (٣٠ لسنة ١٩٨٣) **ادماج العقوبات المقررة فى القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ ، مع العقوبات المقررة فى القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦** ، حتى يتكامل النظام العقابى بالنسبة لمخالفات البناء ، والغاء كل التجاوزات والاستثناءات الفردية بالنسبة للمخالفات المتعلقة بالالتزام بقيود الارتفاع أو خطوط التنظيم ، والتأكيد على حق الجهة الادارية فى وقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ، والتحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها خلال مدة الوقف ، مع تقرير حق المحافظ المختص أو من ينيبه بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة للأعمال التى تم وقفها ، خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المخالفة ، وغيره من الأحكام التى تمنع وقوع هذه المخالفات ، أو قيام البعض بالتحايل على أحكام القانون لتحقيق مصالح شخصية ·

كما تضمنت **المادة الثالثة** من هذا القانون (٣٠ لسنة ١٩٨٢) حكما جديدا ، يقضى بأنه **يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦** ، ولائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، **أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة** خلال شهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ **بوقف الاجراءات التى اتخذت ضده** ، وذلك بشرط أن تكون هذه المخالفات قد وقعت قبل العمل بالقانون المشار اليه ، وذلك وفقا للشروط والأوضاع التى نصت عليها هذه المادة ، على أن تكون العقوبة فى هذه الحالة غرامة

تتراوح من ١٠٪ الى ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة ، مع اعفاء المخالفات التى لا تزيد قيمتها عن ١٠ آلاف جنيه من هذه الغرامة ، على أن تؤول حصيلة هذه الغرامات الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظات .

هذا وقد صدر **القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤** بمد فترة التصالح لمدة تنتهى فى ٧ يونيو سنة ١٩٨٥ .

كما صدر **القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦** بمد العمل لمدة أخرى تنتهى فى ٧ يونيو سنة ١٩٨٧ ، وذلك لاعطاء مهلة للذين ارتكبوا مخالفات بسيطة ، لكى يتقدموا الى الجهة الادارية المختصة بطلبات لوقف الأجراءات التى تتخذ ضدهم والتصالح بشان هذه المخالفات .

ورغم صدور هذا القانون ، الا أن المخالفات ما زالت مستمرة ، مما دعا المشرع الى اعداد مشروع القانون المعروض ، للحيلولة دون تفشى بعض المخالفات على نحو يهدد الأمن والسكينة وأرواح المواطنين » .

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ :

- بدت الحاجة ملحة فى اعادة النظر فى مدى كفاية نصوص قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، للحيلولة دون تفشى بعض المخالفات فى انشاء المبانى ، على نحو يهدد الأمن والسكينة وأرواح المواطنين ، وفى ضوء ذلك أعد مشروع القانون المرافق بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ...

- استبدل المشروع فى مادته الأولى المواد ٧ و٨ (الفقرتان الأولى والثانية) والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ (الفقرة الأولى) والمادة ٢٢ مكررا (الفقرة الثانية) والمادة ٢٢ مكررا «١» والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ...

- أضاف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى احكامها بما يأتى :

١ - **تنظيم اصدار ترخيص البناء على مرحلتين** ، بحيث يصدر ترخيص بالمرحلة الأولى ، التى تشمل الأساسات حتى الدور المتكرر بصفة مبدئية ، فاذا التزم المرخص له بشروط الترخيص فى المرحلة الأولى ، صدر ترخيص بالمرحلة الثانية (المادة ٦ مكررا) .

٢ ــ **لا يصرف الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان** ، غير مقيد بقيد أو معلق على شرط لصالح الوحدة المحلية ، بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال ، ويرد الخطاب اذا التزم المرخص له باقامة الأعمال المرخص بها • وللجهة الادارية ازالة أو تصحيح أو استكمال المخالفة على نفقة المخالف ، كما يجوز أن يخصم من قيمة خطاب الضمان المشار اليه الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام القانون (المادة ٧ مكررا «١») •

٣ ــ **اعادة تنظيم التزام المالك بتوفير اماكن لايواء السيارات وتركيب مصاعد وتنفيذ اشتراطات تامين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق** ، بحيث يكون للجهة الادارية المختصة ــ بعد توجيه انذار للمالك الذى يخالف هذا الالتزام ــ تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، ورتب المشروع على مخالفة الالتزامات السابقة عقوبة سالبة للحرية واخرى مالية أو احداهما (المادتان ١١ مكررا و١١ مكررا «١») •

٤ ــ **وجوب تحرير عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون ، على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية** ، شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها ، وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ؛ وكذلك البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد (مادة ١٢ مكررا) •

٥ ــ **انشاء جهاز للتفتيش الفنى على أعمال البناء** ، يصدر بتنظيم العمل به وتبعته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولية عنها ، قرار من رئيس الجمهورية (مادة ١٣ مكررا) •

٦ ــ **الزام الجهات القائمة على شئون المرافق بعدم تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، الا بعد تقديم صاحب الشأن ، شهادة من الجهة الادارية** المختصة بشئون التنظيم ، تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ، ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية (مادة ١٧ مكررا) •

٧ ــ **بطلان اية تصرفات تصدر بشأن الأعمال المخالفة** ، وعدم جواز شهرها ، وللنيابة ولكل ذى شأن طلب الحكم ببطلان التصرف (مادة ٢٧ مكررا) •

٨ — **تقرير عقوبة جنائية** ، هى الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ، وغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، او باحــدى هاتين العقوبتين ، **لكل من ارتكب المخالفات الخاصة بعدم توفير ماوى للسيارات او المصاعد ، او مخالفة اشتراطات تامين المبنى وشاغليه** من أخطار الحريق ، أو عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام القانون البيانات المنصوص عليهـا فى المادة ١٢ مكررا المضافة بمشروع القانون . وكذلك مخالفة الالتزام الخاص بوضع وبقاء لافتة فى مكان واضح بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ بشأنها من اجراءات وقرارات ...

(٢) تقسيم موضوع الكتاب :

قلنا ان هذا الكتاب يتضمن لأول مرة دراسة تأصيلية جادة لجرائم المبانى . كما يتضمن حصر جرائم المبانى الواردة فى قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ — والقوانين المعدلة له ١٩٨٣/٣٠ و١٩٨٤/٥٤ و١٩٩٢/٢٥ والأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ — حصرا كاملا حتى بلغ عددها ٢٤ جريمة .

وقد كان قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ عند صدوره يتضمن ١٢ جريمة ، نعددها هنا على التوالى مع ذكر مادتى التجريم والعقاب :

١ — جريمة اقامة مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه تزيد قيمة أعماله على خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة (المادتان ١/١ و١/٢١) .

٢ — جريمة اقامة أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة (المادتان ١/٣ و١/٢١) .

٣ — جريمة عدم تجديد الموافقة على اقامة أعمال البناء أو التعديل أو الترميم السالفة اذا انقضت سنة من تاريخ صدورها دون الشروع فى التنفيذ (المادتان ١/٣ و١/٢١) .

٤ — جريمة البناء أو التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو تغطية وجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه بدون ترخيص (المادتان ١/٤ و١/٢٢) .

٥ — جريمة عدم توقيع مهندس نقابى متخصص على الرسومات أو التعديلات (المادتان ٢/٥ و٣ و١/٢٢) .

٦ - جريمة مخالفة الرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص (المادتان ٢/٧ و٢٢/١) .

٧ - جريمة البدء في تنفيذ البناء الذى تزيد قيمته على عشرة آلاف جنيه دون تقديم وثيقة التأمين (المادتان ١/٨ و٢٢/١) .

٨ - جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة دون الشروع فى التنفيذ (المادتان ١/٩ و٢٢/١) .

٩ - جريمة ادخال تعديل او تغيير جوهرى في الرسومات المعتمدة دون ترخيص (المادتان ٢/١١ و٢٢/١) .

١٠ - جريمة عدم اسناد الاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها التى تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه الى مهندس نقابى معمارى أو مدنى (المادتان ١/١٢ و٢٢/١) .

١١ - جريمة اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم (المادتان ٢/١٣ و٢٢/١) .

١٢ - جريمة عدم تنفيذ القرار النهائى الصادر من اللجنة المختصة بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة خلال المدة المحددة (المادتان ١/١٠ و٢٢/١) .

ثم صدر **القانون ١٩٨١/١٣٦** بتعديل قانون المساكن ١٩٧٧/٤٩ ، ونص على **الغاء الجرائم الثلاث الأولى والثانية والثالثة** (المادة ١٢) ، فنقص عدد جرائم المبانى الى تسع جرائم هى : الرابعة والخامسة والسادسة والسابعة والثامنة والتاسعة والعاشرة والحادية عشرة والثانية عشرة .

بعد ذلك صدر **القانون ١٩٨٣/٣٠** بتعديل قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، ونص على **الغاء الجريمة الثانية عشرة** (المادة ٦) ، فنقص عدد جرائم المبانى الى ثمانى جرائم ، ثم عاد **وأضاف عشر جرائم جديدة** ، نعددها هنا مع ذكر مادتى التجريم والعقاب :

١ - جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء (المادتان ١٢ مكرر و٢٢/٥) .

٢ - جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة (المادتان ١٧ و٢٢/١) .

٣ - جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بالطريق الادارى (المادة ٢/٢٢) .

٤ - جريمة قيام المقاول بتنفيذ المبانى التى بدون ترخيص (المادة ٣/٢٢) .

٥ ـ جريمة القيام بأعمال التشطيبات الخارجية بدون ترخيص (المادة ٤/٢٢) ٠

٦ ـ جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ بطريق العمد أو الاهمال الجسيم (المادة ٢٢ مكررا) ٠

٧ ـ جريمة الغش فى استخدام مواد البناء بطريق العمد أو الاهمال الجسيم (المادة ٢٢ مكررا) ٠

٨ ـ جريمة استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات بطريق العمد أو الاهمال الجسيم (المادة ٢٢ مكررا) ٠

٩ ـ جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة من المديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية أو غيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص (المادة ٢٢ مكررا) ٠

١٠ ـ جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجهة المختصة بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال (المادة ١/٢٤) ٠

بعد ذلك صدر القانون ١٩٩٢/٢٥(١) بتعديل قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، واضاف ثمان جرائم جديدة ، نعددها هنا مع ذكر مادتى التجريم والعقاب ٠

١ ـ **عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين** ، على النحو المقرر بالقانون (المادتان ٦ مكررا و١/٢٢) ٠

٢ ـ **منع دخول مأمورى الضبط القضائى** الى مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون المبانى ، لاثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها (المادتان ١٤ و١/٢٢) ٠

٣ ـ **اهمال العاملين بجهاز التفتيش الفنى** على أعمال البناء ، أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء واتخاذ الاجراءات المقررة ، اهمالا جسيما أو اخلالهم بواجبات وظيفتهم ، متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى المادة ١/٢٢ (المواد ١٣ مكررا و١٤ و٢/٢٢ مكررا) ٠

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ (مكررا) فى ١٩٩٢/٦/١ ٠

٤ - الامتناع أو التراخي في **اقامة المكان المخصص لايواء السيارات** ، أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله ، أو استخدامه في غير هـذا الغرض ، وذلك بالمخالفة للترخيص (المادتان ١١ مكررا و ٢٢ مكررا (٢)) .

٥ - الامتناع أو التراخي في **تركيب المصعد** في المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه في اجراء هذا التركيب (المادتان ١١ مكررا و ٢٢ مكررا (٢)) .

٦ - الامتناع عن تنفيذ **اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق** (المادتان ١١ مكررا و ٢٢ مكررا (٢)) .

٧ - عدم **تضمين عقدد بيع** أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون المباني البيانات المقررة قانونا (المادتان ١٢ مكررا (١) و٢٢ مكررا (٢) .

٨ - **عدم ابقاء لافتة الأعمال المخالفة** وما اتخذ في شأنها من اجراءات أو قرارات (المادتان ١٥ و٢٢ مكررا (٢) .

بعد ذلك صدر الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤(٢) الذى استحدث بعض جرائم تتعلق بالاسكان والشئون الاجتماعية ولكنها ذات صلة بالمباني ، ثم تشدد العقوبة على بعض جرائم المباني القديمة المنصوص عليها في قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ وتعديلاته . وسوف نعدد الجرائم الواردة بالأمر العسكرى مع بيان ماهيتها ، وذلك على النحو الآتي :

(المادة الأولى)

« **يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :**

١ - التخريب أو التعييب أو الاتلاف أو الهدم بغير ترخيص لأى مسكن أو مبنى ، لجعله كله أو بعضه غير صالح للانتفاع فيما أعد له ، أو لاخلائه من شاغليه أو لازالته .

ويبين من هذه الفقرة أن الجريمة الأولى التى نص عليها الأمر العسكرى هى جريمة تخريب أو تعييب أو اتلاف أو هدم المباني بدون ترخيص . هذه

---

(٢) الجريدة الرسمية العدد ٤٣ (مكررا) في ١٩٩٢/١٠/٢٤ .

الجريمة لا تعتبر من جرائم المباني الجديدة كما ذهب بعض الفقه(٣) ، وانما هى تنطوى تحت نص المادة ١/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ (المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) • طالما ان هذه المادة تجرم هدم المبانى بدون ترخيص ، وطالما أن التخريب أو التعييب أو الاتلاف هى صور من الهدم الجزئى ، المعاقب عليه مثل الهدم الكلى سواء بسواء ، ثم ان افراد جريمة مستقلة للتخريب أو التعييب أو الاتلاف هو من قبيل التزيد الذى يجب أن يتنزه عنه المشرع • وعلى ذلك تكون فائدة النص على هذه الصور من الهدم الجزئى فى الأمر العسكرى المذكور ، هى تشديد العقوبة المقررة فى قانون المبانى الأصلى •

٢ - الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على مسكن أو مأوى ، أو تعويض نقدى أو عينى أو غير ذلك ، من الاعانات والمساعدات التى تقدمها الدولة ، أو احدى الجهات العامة أو الخاصة المحلية أو الدولية للمضرورين أثر وقوع كوارث أو حوادث أو أخطار •

ويبين من هذه الفقرة أن الجريمة الثانية التى نص عليها الأمر العسكرى هى جريمة الحصول على مسكن أو مقابل دون وجه حق • هذه الجريمة مستحدثة ، ولكن لا تعتبر من جرائم المبانى ، وانما يمكن أن تنطوى تحت معنى جرائم الاسكان •

٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الاشراف على تنفيذها أو فى متابعته ، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة •

ويبين من هذه الفقرة ان الجريمة الثالثة التى نص عليها الأمر العسكرى هى فى الحقيقة ليست جريمة واحدة بل أربع جرائم ، هى على التوالى :

جريمة عدم مراعاة الأصول المقررة فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الاشراف أو متابعة التنفيذ • وهذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المبانى

---

(٣) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٣ •

الجديدة ، وانما هى تنطوى تحت نص المادة ١١ من قانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦(٤) ؛ وعلى ذلك فتكون فائدة النص على هذه الجريمة فى الأمر العسكرى ، هى تشديد العقوبة المقررة فى قانون المبانى الأصلى •

جريمة عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها • وهذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المبانى الجديدة، وانما هى تنطوى تحت نص المادة ١١ من قانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦(٥) • وعلى ذلك فتكون فائدة النص على هذه الجريمة فى الأمر العسكرى ، هى تشديد العقوبة المقررة فى قانون المبانى الأصلى •

وجريمة الغش فى استخدام مواد البناء • وهذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المبانى الجديدة ، وانما هى تنطوى تحت نص المادة ١١ من قانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦(٦) • وعلى ذلك فتكون فائدة النص على هذه الجريمة فى الأمر العسكرى ، هى تشديد العقوبة المقررة فى قانون المبانى الأصلى •

وجريمة استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة • وهذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المبانى الجديدة ، وانما هى تنطوى تحت نص المادة ١١ من قانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦(٧) • وعلى ذلك فتكون فائدة النص على هذه الجريمة فى الأمر العسكرى ، هى تشديد العقوبة المقررة فى قانون المبانى الأصلى •

٤ - الامتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو ازالة أعمال البناء المخالفة للقانون ، أو الصادرة باخلاء المبنى ولو كان مؤقتا من كل أو بعض شاغليه •

ويبين من هذه الفقرة أن الجريمة السابقة التى نص عليها الأمر العسكرى هى عدم تنفيذ القرارات والأحكام فى المبانى • وهذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المبانى الجديدة ، وانما هى تنطوى تحت نص المادة ٢٤

---

(٤) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٥ •

(٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق الموضع السابق •

(٦) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق الموضع السابق •

(٧) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٤ •

من قانون المبانى الأصلى(٨) • وعلى ذلك فتكون فائدة النص على هذه الجريمة هى تشديد العقوبة المقررة فى قانون المبانى الأصلى •

٥ - اجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة •

ويبين من هـذه الفقـرة ان الجريمة الثـامنة التى نص عليهـا الأمر العسـكرى هى جريمة البنـاء أو التعلية أو التوسـعة فيما يجاوز خطوط التنظيـم • وهذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المبـانى الجديدة ، وانما هى تنطوى تحت نص المـادة ١١ من قانون المبانى الأصلى • وعـلى ذلك فتكون فائدة النص على هذه الجريمة هى تشديد العقوبة المقررة فى قانون المبانى الأصلى •

٦ - جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة اليها أو الاعـلان عنهـا ، أو اقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية ، أو اقامة المباريات الرياضية أو غير ذلك من وسائل الحصول على المـال لمواجهة آثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار ، أو أى غرض من الأغراض ، الا بترخيص من وزير الشئون الاجتمـاعية ، ووفقا للشروط والأوضاع والضوابط التى يقررها فى كل حالة •

وعلى كل من تلقى أموالا على خلاف أحـكام الفقرة السابقة ، أن يخطر وزير الشئون الاجتماعية خلال خمسـة عشر يوما من تاريخ العمل بهـذا الأمر ، ببيان عن الأموال التى تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف •

ويبين من الفقرة الأولى أن الجريمة التاسـعة التى نص عليهـا الأمر العسكرى هى جريمة الحصـول على المـال فى حالات الكوارث أو الحوادث أو الاخطار بدون ترخيص من وزارة الشئون الاجتماعية • وواضح أن هذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المبانى أو الاسكان الجـديدة ، وانما هى تتعلق بأمر من أمور وزارة الشئون الاجتماعية •

هـذا وسوف نتناول دراسـة كل جريمة من جرائم المبانى الثمانية الباقية بقانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦ ، وجرائم المبانى العشر المضافة بقانون المبانى المعدل ٣٠/١٩٨٣ ، وجرائم المبانى الثمانية المضافة بقانون

---

(٨) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق الموضع السابق •

المباني المعدل ، وذلك **بحسب ترتيب ورودها في القانون** لسهولة متابعتها ، وليس بحسب ترتيب أهميتها كما فعلنا في دراسة جرائم الاسكان • ولكن لما كانت الجريمة الأولى وهي جريمة البناء بدون ترخيص تمثل أهم وأخطر هذه الجرائم على وجه الاطلاق ، فان تنسيق أجزاء الكتاب يقتضي دراستها بمفردها وبتفصيل في الفصل الأول من الكتاب ، ثم دراسة الـ ٢٣ جريمة الأخرى في الفصل الثاني من الكتاب مع تخصيص مبحث مستقل لكل جريمة ، ثم نخصص الفصل الثالث من الكتاب للدفوع المتعلقة بالمباني ، وذلك على النحو الآتي :

الفصل الأول : جريمة البناء بدون ترخيص •

الفصل الثاني : جرائم المباني الأخرى :

المبحث الأول : جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات •

المبحث الثاني : جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين

المبحث الثالث : جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها •

المبحث الرابع : جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين •

المبحث الخامس : جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة •

المبحث السادس : جريمة عدم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية والرسومات •

المبحث السابع : جريمة الامتناع أو التراخي في اقامة المكان المخصص لايواء السيارات •

المبحث الثامن : جريمة الامتناع أو التراخي في تركيب المصعد في المبنى •

المبحث التاسع : جريمة الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق •

المبحث العاشر : جريمة عدم اسناد الاشراف على التنفيذ الى مهندس

المبحث الحادى عشر : جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء •

المبحث الثاني عشر : جريمة عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات البيانات القانونية •

المبحث الثالث عشر : جريمة البناء خارج خط التنظيم •

المبحث الرابع عشر : جريمة اهمال العاملين بجهاز التفتيش الفني على أعمال البناء أو جهاز الضبط القضائي لمخالفات البناء •

الفصل الأول
جريمة البناء بدون ترخيص

(٣) تمهيـــــد :

قلنا ان جريمة البنـاء بدون ترخيص هى أهم واخطر جرائم المبانى الأربع والعشرون على وجه الاطلاق ، وأن الاهميه القصوى التى تحظى بهـا هذه الجريمة تقتضى دراستها بمفردها وبتفصيل فى الفصل الاول من هذا الكتاب ·

هذا ولمـا كانت العناية الفائقة بالتطبيقات العملية هى الطابع العام الذى نحرص عليه دائما وتتميز به كتاباتنا ، باعتبار أن هذه التطبيقات هى التى تبعث الحياة فى النصوص اذا كانت جامدة ، وتضفى عليها الوضوح اذا كانت غامضة ، وتحدد مدلولها اذا كانت مطاطة ·

ويشمل هـذا الفصل الموضوعات الآتية : تعريف وطبيعـة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المـادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، والتطبيقات العملية ·

ونتنـاول دراسة كل موضوع من هذه الموضوعات فى مبحث مسـتقل على النحو الآتى :

المبحث الأول : تعريف وطبيعة الجريمة ·
المبحث الثانى : الركن الشرعى للجريمة ·
المبحث الثالث : الركن المـادى للجريمة ·
المبحث الرابع : الركن المعنوى للجريمة ·
المبحث الخامس : العقوبة المقررة للجريمة ·
المبحث السادس : القواعد الخاصة بالتصالح ·
المبحث السابع : التطبيقات القضائية ·

المبحث الأول
تعريف وطبيعة الجريمة

(٤) تمهيـــــد :

نتكلم فى المبحث الأول عن تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص • ويشمل تعريف الجريمة بوجه عام فى القواعد العامة فى قانون العقوبات ثم تطبيق ذلك على تعريف جريمة البناء بدون ترخيص بوجه خاص • كما يشمل البحث طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص من خلال ست وجهات نظر مختلفة ، تبدأ بالنظر الى جسامتها النسبية ، وتنتهى بالنظر الى الحق المعتدى عليه • وذلك على التفصيل الآتى :

(٥) تعريف الجريمة :

لم يعرف قانون العقوبات المصرى الجريمة بوجه عام ، جريا على الخطة التى اتبعها القانون الفرنسى ، وأغلب القوانين الحديثة • ولعل عدم وضع تعريف عام للجريمة فى القانون يرجع الى الخشية من مجيئه غير دقيق ، فلا يكون جامعا لكل المعانى المطلوبة فيها ، ولا مانعا من دخول معان خارجة عن مطلوب المشرع • ثم أن التعريف يخرج أصلا من وظيفة المشرع ، ليدخل فى وظيفة الفقه • لذلك اقتصر قانون العقوبات المصرى العام ١٩٣٧/٥٨ على بيان أنواع الجرائم بحسب جسامتها • فنص على أن الجرائم ثلاثة أنواع : الجنايات والجنح والمخالفات (المادة ٩) • ثم بين كل نوع من هذه الأنواع الثلاثة فى المواد ١٠ ، ١١ ، ١٢ عقوبات •

ويعرف الفقه الجريمة بوجه عام بأنها : كل نشاط خارجى لانسان يفرض له القانون عقابا • ويقصد بالنشاط هنا الفعل الايجابى أو الامتناع السلبى • كما يقصد بالعقاب هنا العقوبات بالمعنى الذى حدده وبينه قانون العقوبات العام أو التشريعات الجنائية الخاصة(١) •

---

(١) المستشار جندى عبد الملك فى الموسوعة الجنائية جـ ٣ بند ١ ص ٣ •
- الدكتور السعيد مصطفى السعيد فى « الأحكام العامة فى قانون العقوبات ط ٤ س ١٩٦٢ ص ٤٢ •

وقد جرى قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة البناء بدون ترخيص ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة ٠

ويمكن تعريف **جريمة البناء بدون ترخيص** بأنها الجريمة التى يقوم فيها الجانى بانشاء المبانى الجديدة ، أو اقامة أعمال مثل الأسوار والسياجات وما شابهها ، أو توسيع أو تعلية أو تعديل أو تدعيم أو هدم المبانى القديمة ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مثل تغطية وجهات المبانى القديمة بالبياض وخلافه ، قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية(٢) أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لقانون المبانى (المادة ٤ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل) ٠

(٦) طبيعة الجريمة :

لبيان طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص من خلال الأنواع العامة للجريمة ، يتعين أن نبين **أولا طبيعة الجريمة بصفة عامة** من خلال ست وجهات نظر مختلفة : بالنظر الى جسامتها النسبية ، بالنظر الى ركنها الشرعى ، بالنظر الى ركنها المادى ، بالنظر الى ركنها المعنوى ، بالنظر الى طبيعتها الخاصة ثم بالنظر الى الحق المعتدى عليه ٠

ونبين **ثانيا طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص بصفة خاصة** ، أو بمعنى آخر تطبيق القواعد العامة السابقة على تلك الجريمة ٠

(٧) طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

(جريمة المبانى من نوع الجنح) :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى جسامتها النسبية (gravité relative) الى **ثلاثة انواع هى : الجنايات والجنح والمخالفات** (المادة ٩ عقوبات) ٠ والجنايات (crimes) وهى الجرائم المعاقب عليها بعقوبات الاعدام أو الأشغال الشاقة المؤبدة أو الأشغال الشاقة المؤقتة أو السجن (المادة ١٠ عقوبات) والجنح (délits) وهى الجرائم المعاقب عليها بعقوبتى الحبس

---

(٢) القانون ١٩٨٨/١٤٥ باستبدال عبارة « الادارة المحلية » بعبارة « المجلس المحلى » ٠

والغرامة التى يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه (المادة ١١ عقوبات المستبدلة بالقـــانون ١٦٩/١٩٨١) . - والمخـــالفات - (contraventions) وهى الجرائم المعاقب عليها بالغرامة التى لا يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه (المـادة ١٢ عقوبات المستبدلة بالقانون ١٦٩/١٩٨١) .

وضابط التفرقة بين الجنـاية والجنحـة والمخـالفة هو العقوبة الأصلية المقررة فى القانون للجريمة(٣) فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه فى المـادة ١٠ عقوبات فهى جناية . واذا كان العقـاب مما نص عليه فى المـادة ١١ عقوبات فهى جنحة . واذا كان العقاب مما نص عليه فى المـادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة .

وتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها **جنحـة** (المـادة ٢٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢) . ومن الطريف أن نجد العقوبة الأصلية المقررة فى أولى التشريعات التى جرمت البناء بدون ترخيص كانت الغرامة من خمسة قروش الى خمسة وعشرين قرشا ، ومن ثم فكانت تتحدد طبيعة الجريمة بأنها مخالفة (المـادة ٣٤١ من قانون العقوبات ١٩٨٣)(٤) .

وتعتبر جريمة البنـاء بدون ترخيص **جنـاية** يعاقب عليها بالسجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم ، بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البنـاء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات . وفضلا عن ذلك يحـكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، ويشطب من سـجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال، وذلك للمدة التى تعينها المحـكمة فى الحكم ، وفقا لظروف كل حالة على

---

(٣) نقض جنائى ٢٢/٣/١٩٤٣ مجموعة القواعد القانونية ٦ - ٢٠٧ - ١٤٤ .
- نقض جنائى ٢٦/٤/١٩٦٦ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٢ - ٥٣٥ - ٩٦ .
(٤) راجع الأمر العالى الصادر فى ١٣ نوفمبر ١٨٨٣ - جريدة الوقائع المصرية العـدد ١٨١٨ فى ٢٩/١٢/١٨٨٣ .

حدة ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة (المادة ٢٢ مكررا من القانون ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) •

(٨) طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :

جريمة المبانى مجرمة فى تشريع خاص :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى ركنها الشرعى (élement legistlatif) **الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة** • ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد فى مواضع عديدة من التشريع • فمنها ما نص عليه فى مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تمليها الحاجات المتجددة للمجتمع •

هذا **وليس للتفرقة** بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات العام والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة **أية أهمية** من حيث تطبيق الأحكام الموضوعية أو الاجراءات الجنائية ، فالأحكام القانونية للنوعين واحدة • فينص قانون العقوبات على أن : « تراعى أحكام الكتاب الأول من هذا القانون (خاص بالقواعد العمومية ، وأنواع الجرائم ، والعقوبات ، والاشتراك فى الجريمة ، والشروع ، والاتفاقات الجنائية والعود ، وتعليق تنفيذ الأحكام على شرط ، وأسباب الاباحة وموانع العقاب ، والعفو) فى الجرائم المنصوص عليها فى القوانين واللوائح الخصوصية ، الا اذا وجد فيها نص يخالف ذلك » (المادة ٨ عقوبات) • كذلك قانون الاجراءات الجنائية فاجراءاته واحدة لكل الجرائم ويتبع ما جاء به ، الا اذا وجد نص خاص يقضى بالخروج عنها فى بعض الأحوال(٥) •

وتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن **تجريمها وارد فى تشريع خاص** من التشريعات الخاصة التى تنظم أعمال البناء فى المجتمع المصرى وهو القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء •

(٩) طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :

(جريمة المبانى ايجابية - وقتية متتابعة - بسيطة) :

---

(٥) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٥٤ •

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى ركنها المادى (élement materiel) أى **الفعل أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع :** جرائم ايجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد ٠

وضابط التفرقة بين الجرائم الايجابية والجرائم السلبية هو مظهر نشاط الجانى المعاقب عليه ٠ فاذا كان نشاط الجانى يتكون من فعل ايجابى يتمثل فى قيامه بعمل ينهى عنه القانون فالجريمة ايجابية (délit d'action ou de commisson) مثل القتل والسرقة والنصب ٠ واذا كان نشاط الجانى يتمثل فى امتناعه عن القيام بعمل يفرضه عليه القانون فالجريمة سلبية (délit d'inaction ou d'ommission) مثل امتناع القاضى عن الحكم فى دعوى رفعت اليه قانونا (المادتان ١٢١ ، ١٢٢ عقوبات) ٠

وليس للتفرقة بين الجريمة الايجابية والجريمة السلبية أية أهمية من حيث تطبيق الأحكام الموضوعية أو الاجراءات الجنائية ، فالأحكام القانونية للنوعين واحدة ، الا فيما تأباه الجريمة السلبية من أحكام كما فى الشروع فهو لا يتصور فى تلك الجريمة ، لأنه لا يتصور فيها بدء تنفيذ ، فهى لا تقع الا كاملة ، ولمعرفة هل الجريمة ايجابية أو سلبية يرجع الى نص القانون لبيان الفعل المعاقب عليه ٠

وضابط التفرقة بين الجرائم الوقتية والجرائم المستمرة هو توقيت أو استمرار نشاط الجانى٠ فاذا كان نشاط الجانى يتكون من فعل واحد يحدث فى وقت محدود وينتهى بمجرد ارتكابه فالجريمة وقتية (délit instantanté) مثل القتل والتزوير ٠ واذا كان نشاط الجانى يتكون من فعل متجدد فالجريمة مستمرة (délit continu) ٠ — ويميز الفقه(٦) بين **الاستمرار الثابت** الذى يبقى فيه الفعل المعاقب عليه ويستمر بغير حاجة الى تدخل متجدد من جانب الجانى ، مثل اقامة بناء خارج خط التنظيم ، فالفعل تم من جانب الجانى باقامة البناء دون تدخل متجدد ، أما استمرار البناء فهو أثر للجريمة لا يجعلها مستمرة(٧) ٠ أما **الاستمرار المتجدد** فهو يتطلب تدخل

---

(٦) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٦١ ٠

(٧) نقض جنائى ١١/١١/١٩٤٠ مجموعة القواعد القانونية ١ — ٤٨٤ — ١١ ٠

— نقض جنائى ١٤/٣/١٩٥٠ مجموعة القواعد القانونية ١ — ٤٨٥ — ١٣ ٠

ارادة الجانى تدخلا متجددا ، مثل ادارة محل بغير ترخيص(٨) • وقد استقرت محكمة النقض على أن الجريمـــة المستمرة بالمعنى الصحيح هى التى يـكون الاستمرار فيها **متجددا** ، أما فى حالة الاستمرار الثابت فان الجريمة تكون فى حقيقتها وقتية(٩) •

وترتبط بالجريمـــة الوقتية جريمـــة أخرى تعرف **بالجريمة المتتابعة** (délit successif) ، هى فى حقيقتها جريمة وقتية ، ولكنها تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية لها ، ويربطها جميعا وحدة الغرض ، أى أنها تقع تنفيذا لقصد جنائى واحد ، فهى تعتبر جريمة واحدة وليست عـدة جرائم • كمن يبنى بدون ترخيص متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية • ويترتب على ذلك أن محاكمة الجانى عنها تشمل كافة أعمال البناء السابقة على صدور حكم نهائى فيها بالادانة ، أما أعمال البناء التالية للحكم فانها تكون جريمة جديدة اذ تكون وليدة ارادة اجرامية جديدة • وتنقضى الدعوى الجنائية فيها بالتقادم بمضى ثلاث سنوات من يوم ارتكاب آخر فعل من أفعال التنفيذ ، أى من يوم القيام بآخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة لجريمة البناء بدون ترخيص•

واذا تعددت المبانى بدون ترخيص ، فهنا تتعدد الجرائم بتعدد العمارات المبنية ، اذ يكون الجانى قد ارتكب جريمة مستقلة عند بناء كل عمارة بدون ترخيص ، ولا تكون أمام جريمة واحدة متتابعة لاختلاف المشروعات الاجرامية

ـ نقض جنائى ١٩٥١/٤/٢٣ مجموعة القواعد القانونية ١ ـ ٤٨٥ ـ ١٤ •
ـ نقض جنائى ١٩٦٦/٢/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٧ ـ ١ ـ ٢٠٣ ـ ٣٧ •
ـ نقض جنائى ١٩٦٦/٢/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٧ ـ ١ ـ ٢٠٧ ـ ٣٨ •
ـ نقض جنائى ١٩٧٥/١١/٢ مجموعة محكمة النقض ٢٦ ـ ٦٦٧ ـ ١٤٥ •

(٨) نقض جنائى ١٩٤٥/٤/١٦ مجموعة القواعد القانونية ٦ ـ ٦٩٧ ـ ٥٥٣ •

(٩) قضت محكمة النقض بان : « الفيصـل فى التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو طبيعة الفعل المادى المكون للجريمة كما عرفه القانون ، سواء كان الفعل ايجابيا أو سلبيا ارتكابا أو تركا • فاذا كانت الجريمة تتم وتنتهى بمجرد اتيان الفعل كانت وقتية ، أما اذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمـة مستمرة طوال هـذه الفترة • **والعبرة فى الاستمرار هنا بتدخل ارادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلا متتابعا متجددا** • ولا عبرة بالزمن الذى يسبق هذا الفعل للتهيؤ لارتكابه والاسلاس لمقارفته او الزمن الذى يليه والذى تستمر فيه آثاره الجنائية فى أعقابه » (نقض جنائى ١٩٧٢/١/٢ مجموعة محكمة النقض ٢٣ ـ ١ ـ ٨ ـ ٢) •

ـ نقض جنائى ١٩٦٦/٢/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٧ ـ ١ ـ ٢٠٣ ـ ٣٧ •
ـ نقض جنائى ١٩٦٦/٢/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٧ ـ ١ ـ ٢٠٧ ـ ٣٨ •

وتعدد المصالح المحمية التى يمثلها كل مشروع ، وبالتـــالى تتعدد العقوبة بتعدد العمارات المبنية بدون ترخيص(١٠) ٠

وتظهر أهمية التفرقة بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة من حيث انقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم : ففى الجريمة الوقتية تحسب مدة التقادم من يوم ارتكابها ، وفى الجريمة المستمرة تحسب مدة التقادم من يوم انتهاء النشاط الجنائى الذى جرمه القـانون ٠ — ومن حيث الاختصــاص : ففى الجريمة الوقتية تختص المحكمة التى ارتكب فى دائرتها الفعل المكون للجريمة (المـادة ٢١٧ أ٠ج) ، وفى الجريمة المستمرة تختص جميع المحاكم التى تقع فى دائرتها الأماكن المتعددة التى تستمر فيها الجريمة (المـادة ٢١٨ أ٠ج) ، — ومن حيث تطبيق القوانين الجديدة : ففى الجريمة المستمرة تسرى هـــذه القوانين متى كانت حالة الاستمرار قائمة ٠ — ومن حيث قوة الأمر المقضى : ففى الجريمة الوقتية يحوز الحكم قوة الأمر المقضى فيما يتعلق بالواقعة التى حوكم عنها الجانى ، وفى الجريمة المستمرة يشمل الحكم الوقائع السابقة على رفع الدعوى ، أما الوقائع اللاحقة على ذلك فتكون جريمة جديدة يجوز فيها محاكمة الجانى(١١) ٠

وضابط التفرقة بين الجرائم البسيطة وجرائم الاعتياد هو وحـدة أو تكرار نشاط الجانى ٠ فاذا كان نشاط الجانى يتكون من فعل واحد (سواء كانت الجريمة ايجابية أو سـلبية ، وسواء كانت وقتية أو مستمرة عـلى التفصـيل السالف ، فالجريمة بسيطة مثـل القتـل (délit simple) والسرقة والنصب ٠ واذا كان نشاط الجانى يتكون من تكرار أفعال لا يعد كل منها على حدة جريمة فالجريمة اعتياد (délit d'habitude) مثل جريمة الاعتياد على الاقراض بفائدة تزيد على الحد الأقصى للفائدة الاتفاقية المقررة قانونا (المـادة ٢٣٩ عقوبات) ٠

وتظهر أهمية التفرقة بين الجريمة البسيطة وجريمة الاعتياد من حيث انقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم : ففى الجريمة البسيطة تحسب مدة التقادم من يوم ارتكابها اذا كانت وقتية ، ومن يوم انتهاء النشاط الجنائى اذا كانت مستمرة ٠ وفى جريمة الاعتيـــاد من تاريخ آخر فعـل دخـل فى تكوين

(١٠) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٦٣ ٠

(١١) نقض جنائى ١٩٤٥/٤/١٦ مجموعة القواعد القانونية ٦ — ٦٩٧ — ٥٥٣ ٠

العادة(١٢) . ـ ومن حيث الاختصاص فى الجريمة البسيطة تختص المحكمة التى ارتكب فى دائرتها الفعل المكون للجريمة اذا وقعت فى مكان واحد ، أو جميع المحاكم التى تقع فى دائرتهـا الأماكن المتعددة التى تستمر فيهـا الجريمة . وفى جريمة الاعتياد تختص جميع المحـاكم التى يقع فى دائرتها أحد الأفعال الداخلة فيهـا (المـادة ٢١٨ أ.ج) . ـ ومن حيث أثر الحـكم الصادر فى الجريمة : فالحكم فى جريمة الاعتياد يمنع من المحاكمة عن الأفعال السابقة ولو لم تكن داخلة فى المحاكمة ، ولا تجوز المحاكمـة عن الأفعال اللاحقة الا اذا وقع منها عدد يكفى لتكوين ركن الاعتياد(١٣) . ـ ومن حيث الادعاء بالحق المدنى أمام المحاكم الجنائية : فالقانون يعاقب فى جريمة الاعتياد على وصف الاعتياد ، وهو وصف قائم بذات الموصوف لا يضر بأحد معين ، ولذلك فلا يجوز لمن أصابه ضرر من الأفعال المكونة للجريمة أن يدعى بالحق المدنى فى الدعوى المرفوعة من النيابة العامة(١٤) . واستقرت محكمة النقض على ذلك بخصوص جريمة الاعتياد على الاقراض بربا فاحش(١٥) .

وبتطبيق هذه القواعد على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن هـذه الجريمة ايجابية لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل ايجابى ، يتمثل فى قيامه بعمل ايجابى ينهى عنه القانون وهو البناء أو الهدم بدون ترخيص .

كما نجد أن هذه الجريمة **وقتية متتابعة** ، لأنهـا تتكون من نشـاط اجرامى واحد ، ولكنها تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية له ، ويربطها جميعا وحدة الغرض ، أى أنها تقع تنفيذا لقصد جنائى واحد ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية . فهى فى حقيقتها جريمة وقتية ، ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التى تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة . فتنقضى الدعوى الجنائية فيها بالتقادم بمضى ثلاث أو عشر سـنوات حسبما كانت الجريمة جنحة أو جناية ، وذلك من يوم ارتكاب آخر فعل من أفعال التنفيذ ، أى من يوم القيام بآخر عمل من أعمـال البناء المتكررة المـكونة للجريمة

---

(١٢) نقض جنائى ١٩١٦/٣/١١ المجموعة الرسمية ١٧ ـ ١٥٩ ـ ٩٤ .

(١٣) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٦٨ .

(١٤) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٦٨ .

(١٥) نقض جنائى ١٩٣٠/١٢/٤ مجموعة القواعد القانونية ٢ ـ ١٣٧ ـ ١٢٢ .
ـ نقض جنائى ١٩٣١/١/٣ مجموعة القواعد القانونية ١ ـ ٤٥٤ ـ ٣٨٢ .
ـ نقض جنائى ١٩٣٥/٦/١٠ مجموعة القواعد القانونية ٣ ـ ٥٠٩ ـ ٤٠٤ .
ـ نقض جنائى ١٩٤٥/٤/٢ مجموعة القواعد القانونية ٢ ـ ٧٠٧ ـ ١٧ .

(المادة ١٥ أ٠ج) ٠ وتختص بها نوعيا ومحليا محكمة الجنح الجزئية أو محكمة الجنايات حسبما كانت الجريمة جنحة أو جناية ، التى ارتكب فى دائرتها الفعل المكون للجريمة ، أو التى يقيم فى دائرتها المتهم ، أو التى يقبض عليه فيها طبقا للقواعد العامة (المادة ٢١٧ أ٠ج) ٠

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اذ كان من المقرر قانونا أن جريمة البناء بغير ترخيص ان هى الا **جريمة متتابعة الأفعال** ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ، اذ هى حينئذ تقوم على نشاط ـ وان اقترف فى أزمنة متوالية ـ الا أنه يقع تنفيذا لمشروع اجرامى واحد ، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وان تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى جعل منها وحدة اجرامية واحدة فى نظر القانون ، بمعنى أنه اذا صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يتكشف أمرها الا بعد صدور الحكم »(١٦)٠

كذلك نجد أن هذه **الجريمة بسيطة** لأن نشاط الجانى فيها يتكون من نشاط اجرامى واحد هو البناء بدون ترخيص ، ولكنه يتميز بتكرار الأفعال التنفيذية له ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ٠

(١٠) طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :

(جريمة المبانى من الجرائم العمدية) :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى ركنها المعنوى (élement moral) الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية ٠

وضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية هو قصد الجانى ٠ فاذا كان نشاط الجانى متعمدا أى يتطلب القانون فيه توافر القصد

---

(١٦) نقض جنائى ١٩٩٠/٥/٣ طعن ٥٠٩٥ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٨٤/٤/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٣٥ ـ ٤٦٨ ـ ١٠٣ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٧٨/١٠/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٩ ـ ٧١٨ ـ ١٤٣ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٧٧/١١/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ ـ ٩٥٨ ـ ١٩٧ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٦٢/٢/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ ـ ١ ـ ١٥٨ ـ ٣ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٦٠/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ١١ ـ ١ ـ ٤٠ ـ ٧ ٠

الجنائى فالجريمة عمـــدية (délit intentionel) مثـــل القتـــل والسرقة والنصب ، والجنايات كلها والجانب الأكبر من الجنح جرائم عمدية أى يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائى • – واذا كان نشاط الجانى غير متعمد أى لا يتطلب القـــانون فيـــه توافر القصد الجنـــائى فالجريمة غـــير عمـــدية (délit non-intentionel) وهى نوعان : ١ – جرائم اهمـــال يستلزم القانون فيها توافر الخطأ غير العمدى بالاهمال وعـــدم الاحتياط الذى يؤدى الى النتيجة المعاقب عليها مثل القتل الخطأ (المـادة ٢٣٨ عقوبات)(١٧) ، والاصابة الخطأ (المـادة ٢٤٤ عقوبات)(١٨) ، والحريق بالاهمال (المـادة ٣٦٠ عقوبات)(١٩) • ٢ – جرائم لا يتطلب القانون فيها الاهمال أو عـــدم الاحتياط ويعاقب فيها برغم حسن نية الفاعل ، وكل ما يطلب فيها أن يكون الفعل المكون للجريمة قد صدر عن ارادة حرة واعية مثل الجانب الأكبر من المخالفات(٢٠) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن هـــذه **الجريمة عمدية** ، لأن نشاط الجانى فيها – وهو انشاء المبانى أو التوسع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهـــة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية أو اخطارها بذلك ، وفقا لمـا تبينه اللائحة التنفيذية لقانون المبانى – هذا النشاط لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى بالاهمال أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيه أن يتم عن طريق العمد •

(١١) طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :

(جريمة المبانى من الجرائم العادية) :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى طبيعتها الخاصـــة (d'après nature) الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية •

---

(١٧) هذه المـادة معدلة بالقانون ١٢٠/١٩٦٢ •

(١٨) هذه المـادة معدلة بالقانونين ١٢٠/١٩٦٢ و ٢٩/١٩٨٢ •

(١٩) هذه المـادة معدلة بالقانون ٢٩/١٩٨٢ •

(٢٠) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٦٩ •

وضابط التفرقة بين جرائم القــانون العــام والجرائم العسكرية هو الطبيعة الخاصة للجريمة . فاذا كان نشاط الجانى واقعا من الأفراد المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ والقــوانين المكملة له فهــو من جــرائم القــانون العــام (délits de droit commun)ـ واذا كان النشاط الجنائى واقعــا من أفراد القوات المسلحة اخلالا بالنظم العســكرية ، ومجرما فى مجمــوعة قانون الأحكام العسكرية ١٩٦٦/٢٥ فهو من الجرائم العسكرية (délits militaires) وهى نوعان : ١ ـ جرائم عسكرية خالصة تتصل بالنظام العسكرى مباشرة وليس لها نظير فى قانون العقوبات العام مثل عــدم اطاعة الأوامر (المواد ١٥١ ـ ١٥٣) ، وجرائم الهروب والغياب (المواد ١٥٤ ـ ١٥٦) ، وجرائم الاخلال بمقتضيات النظام العسكرى (المواد ١٦٤ ـ ١٦٦) . ٢ ـ جرائم مما نص عليه فى قانون العقوبات العام تأخذ الطابع العسكرى لوقوعها من شخص له هذه الصفة (المــادة ٥ من القانون ١٩٦٦/٢٥ معدلة بالقــانون ١٩٦٨/٥)(٢١) .

وتظهر أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية من حيث الاختصاص : فالجرائم العــادية تنظر أمام المحــاكم الجنــائية ذات الاختصاص العادى ، أما الجرائم العسكرية فتختص بنظرها مجالس عسكرية مشكلة من ضباط (المواد ٤٣ ـ ٤٧) ، وتتبع الاجراءات المنصوص عليها بقانون الأحكام العسكرية (المواد ٦٦ ـ ٧٦) . ـ ومن حيث العقوبات : فيتشابه قانون الأحكام العسكرية مع قانون العقوبات فى بعض العقوبات العادية مثل الاعدام والأشغال الشاقة المؤبدة والأشــغال الشــاقة المؤقتة والسجن والحبس والغرامة (المــادة ١/١٢٠) . ثم ينفرد قانون الأحــكام العسكرية ببعض العقوبات التى لا يعرفها قانون العقوبات العام مثل الطرد من الخدمة عموما والطرد من الخدمة فى القوات المسلحة وتنزيل الرتبة لرتبة أو أكثر والحرمان من الأقدمية فى الرتبــة والتكدير (المــادة ٥/١٢٠) . ومن حيث تسليم المجرمين : ويقصد به تخلى الدولة عن شخص موجود فى اقليمها لدولة أخرى بناء على طلبها لتتولى محاكمته عن جريمة منسوب اليه ارتكابها أو لتنفذ عليه حكما صادرا من محاكمها ، وينظمه العرف الدولى أو المعاهدات الخاصة ، وهو غير جائز فى الجرائم العسكرية(٢٢) .

---

(٢١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٧٣ .

(٢٢) يلاحظ أن المعاهدات الخاصة التى عقدتها مصر فى شان تسليم المجرمين قليلة ،

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« الجرائم العسكرية هى أفعال وردت نصوصها في قانون الأحكام العسكرية ، رأى الشارع فيها اخلالا بالواجبات المفروضة على الاشخاص الخاضعين للنظم العسكرية ، ومن بين هذه الجرائم ما يحرمه القانون العام ، فهي جرائم معاقب عليها في كل من القانونين »(٢٣) ·

وضابط التفرقة بين الجرائم العادية والجرائم السياسية هو يضا الطبيعة الخاصة للجريمة · فاذا كان نشاط الجاني متجردا من كل عامل سياسي سواء في موضوعها أو البواعث التي تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التي ترمي الى تحقيقها فالجريمة العادية (délits de droit commun)، مثل الجرائم التي تقع على ادارة أعمال الدولة كسرقة أموالها والتعدى على الموظفين العموميين أثناء تأدية أو بسبب الوظيفة (المادة ١٣٦ عقوبات) · — واذا كان النشاط الجنائي واقعا على نظام الدولة كشكل الحكومة ونظام السلطات وحقوق المواطنين السياسية فالجريمة سياسية (délit politique) (المواد ٧٨ — ٨٧ عقوبات)(٢٤) · وقد استقرت محكمة النقض — في المناسبات التي عرضت فيها للجريمة السياسية — على اخراج الباعث الديني والاجتماعي(٢٥) وجرائم الشيوعية(٢٦) من نطاق وصف « السياسي » ·

ومنها اتفاقية تسليم المجرمين المعقودة بين دول الجامعة العربية بتاريخ ١٩٥٣/٦/٩ ، الصادرة بقرار مجلس الوزراء بتاريخ ١٩٥٤/١١/٣ اعتبارا من ١٩٥٤/٨/٢٨ ·

وكذلك الاتفاقيتان المعقودتان حديثا مع باكستان وأفغانستان بمناسبة مكافحة الارهاب الفكرى للجماعات (الاسلامية) المتخفية وراء الدين ·

— كتاب التعليمات العامة للنيابات سنة ١٩٨٠ الخاصة بتسليم المجرمين (المواد ٩٧١٢-٩٧١٢ — ١٧١٩) ·

(٢٣) نقض جنائي ١٩٦٢/٣/١٢ مجموعة محكمة النقض ١٣ — ٠١ — ٢٠٦ — ٥٤ ·

(٢٤) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٨٠ ·

— الأستاذ أحمد مهدى الديواني ، القاضي والمدير الفني لمكتب رئيس محكمة النقض في بحثه عن « الجريمة السياسية » سنة ١٩٦٨ ·

— تنص المادة ٥٣ من دستور جمهورية مصر العربية الحالى سنة ١٩٧١ على أن : « ١ — تمنح الدولة حق الالتجاء السياسى لكل أجنبى اضطهد بسبب الدفاع عن مصالح الشعوب أو حقوق الانسان أو السلام أو العدالة · ٢ — وتسليم اللاجئين السياسيين محظور » ·

(٢٥) نقض جنائي ١٩٥٣/٤/٢١ مجموعة القواعد القانونية ٤ — ٧٣٧ — ٣٦٧ ·

— نقض جنائي ١٩٥٣/١١/١٦ مجموعة القواعد القانونية ٥ — ٧٧ — ٢٧ ·

(٢٦) نقض جنائي ١٩٥٣/٧/٧ مجموعة القواعد القانونية ٤ — ١١٤٠ — ٣٨٤ ·

— نقض جنائي ١٩٥٣/٧/٨ مجموعة القواعد القانونية ٤ — ١١٤٦ — ٣٨٥ ·

— نقض جنائي ١٩٥٣/١١/١٧ مجموعة القواعد القانونية ٥ — ٨١ — ٢٨ ·

وبتطبيق هذه القواعد على جريمة البناء بدون ترخيص نجد ان هـذه الجريمة من **جرائم القانون العام** ، لان نشاط الجانى فيها - وهو انشاء المبانى أو التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى او اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لقانون المبانى - هذا النشاط واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات العام . كما نجد أن هـذه الجريمة من **الجرائم العادية** لأن نشـاط الجانى فيهـا متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

(١٢) طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :

(جريمة المبانى من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى الحق المعتدى عليه (droit victime) الى جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بآحاد الناس .

وضابط التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العـامة والجرائم المضرة بآحاد الناس هو **عمومية أو خصوصية الضرر** . فاذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة العـامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحـة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمـة من الجرائم المضرة بالمصلحة العـامة (délits contre chose publiques) واذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العـامة فالجريمة من الجرائم المضرة بآحاد الناس (délits contre prticuliers)

وكانت تظهر أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بآحاد الناس فى التشريع القديم حيث كان الأفراد هم الذين يتولون الادعاء فى الجرائم التى تحصل لهم ، وكانت العقوبات بمعنـاها الصحيح مقصورة على الجرائم المضرة بالمصلحة العامة(٢٧) . أما فى التشريع الحديث فليس لهذه التفرقة أية أهمية لأن الدعوى العمومية تنشأ عن كل جريمـة

---

(٢٧) الدكتور عمر ممدوح فى « القانون الرومانى » ط ٦ س ١٩٦٦ - ١٩٦٧ ص ٤١٦ .

سواء كانت مضرة بالمصلحة العامة أو مضرة بآحاد النــاس ، ولا فرق بين النوعين فى اجراءات المحاكمة والعقوبات · ــ أما الأهمية الوحيدة لهــذا التقسيم فهى لا تخرج عن أن تكون خطــة تنظيميــة لترتيب مواد قانون العقوبات أخذها المشرع عن القانون الفرنسى · فخصص الـكتاب الثــانى للجنايات والجنح المضرة بالمصلحة العمومية (المواد ٧٧ ــ ٢٢٩ عقوبات) ، وخصص الكتاب الثالث للجنايات والجنح المضرة بآحاد الناس (المواد ٢٣٠ ــ ٣٧٥ عقوبات) ، وخصص الكتاب الرابع للمخالفات (المواد ٣٧٦ ــ ٣٩٥ عقوبات) · ــ كذلك توجد جرائم تمس نواحى شخصية فى المجنى عليه ، فقيد المشرع سلطة النيابة العامة فى تحريك الدعوى الجنائية فيهــا على شكوى المجنى عليه مثل السرقة بين الأزواج والأصــول والفروع (المــادة ٣١٢ عقوبات) والزنا والقذف والسب والفعل الفاضح الذى يرتكب مــع امرأة (المــادة ٣ أ·ج) ·

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء بدون ترخيص نجــد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجانى فيها ــ وهــو انشاء المبانى أو التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو الهدم أو تغطية وجهــات المبانى القديمة وخلافه دون الحصول على ترخيص بذلك من الجهــة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو اخطارها بذلك ، وفقــا لمــا تبينه اللائحة التنفيذية لقانون المبانى ــ هذا النشاط فى مجال التعمير يمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للثروة القومية ، لذلك ينبغى أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة ، لضمان صلاحيتها من النواحى الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها للخدمات المطلوبة منهــا ومن مرافقها(٢٨) ، ثم ان المحافظة على جمال العمارة فى كل مدينة أصبح هدفا من أهداف المدنية الحديثة ، ومن هنا تدخل المشرع بتنظيم وتوجيه أعمــال البناء ، مستهدفا تمشى هذه الأعمال مع خطة الاسكان التى تسير عليها الدولة ، والاشراف على نشاط التشييد والبناء فى البلاد ، ومراقبة استعمال مواد البناء المحليــة أو المستوردة بما يتفق مع الصالح العام ، وما تتخذه الحـكومة فى ســبيل توجيه الاستثمارات الى الأمثل من الاستخدامات(٢٩) ·

---

(٢٨) راجع المذكرة الايضاحية للقانون ١٠٦/١٩٧٦ النشرة التشريعية العــدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٤٧ ·

(٢٩) المذكرة الايضاحية للقانون ١٠٦/١٩٧٦ النشرة التشريعية العــدد التاسع سبتمبر ١٩٧٦ ص ٤٢٤٧ ·

المبحث الثـانى
الركن الشرعى للجريمة

(١٣) تمهيـــد :

تكلمنا فى المبحث الأول عن تعريف وطبيعــة جريمة البنـاء بدون ترخيص ، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست وجهات مختلفة هى جسـامتها النسبية وركنهـا الشرعى والمـادى والمعنوى وطبيعتها الخاصة والحق المعتدى عليه ، وذلك على التفصيل السابق ...

ونتكلم فى **المبحث الثانى** عن **الركن الشرعى** للجريمة من خلال تعريفه بالمقارنة لتعريف الركن الشرعى للجريمة بوجه عام فى القواعد العـامة فى قانون العقوبات ، ثم التطور التاريخى والتشريعى للجريمة على امتداد كافة تشريعات المبانى الصادرة فى مصر ، وذلك على النحو الآتى :

١ ـ الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم .
٢ ـ القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المبانى .
٣ ـ القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المبانى .
٤ ـ القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المبانى .
٥ ـ القرار بقانون ١٩٥٦/٣٤٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمـال البناء والهدم .
٦ ـ القرار بقانون ١٩٦١/١٧٨ فى شأن تنظيم هدم المبانى .
٧ ـ القرار بقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المبانى .
٨ ـ قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، والقوانين المعـدلة له ١٩٨٣/٣٠ و١٩٨٤/٥٤ و١٩٨٦/٩٩ و١٩٩٢/٢٥ والأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ .

وذلك كله على التفصيل الآتى ...

(١٤) تعريف الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون

يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل • وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه(١) •

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن الشرعى فى جريمة البناء بدون ترخيص يتمثل فى نص المادتين ١/٤ ، ١/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ •

فتنص **المادة ١/٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه(٢) :

«لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية الا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » •

وتنص **المادة ١/٢٢ من ذات القانون** على أنه(٣) :

« (١) مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و٥ و٦ مكررا و٧ و٨ و٩ و١١ و١٢ و١٣ و١٤ و١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذ له » •

(١٥) التطور التاريخى والتشريعى للجريمة :

يرجع التطور التاريخى والتشريعى لجريمة البناء بدون ترخيص الى أكثر من قرن من الزمان ، منذ الأمر العالى الصادر فى ١٢ مارس ١٨٨١ ولائحته التنفيذية الصادرة فى ٢٥ ديسمبر ١٨٨٢ ، لذلك تعتبر هذه الجريمة من أقدم جرائم المبانى على وجه الاطلاق • وسوف نتتبع النصوص المجرمة لها اعتبارا من الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ حتى اليوم ، وذلك على التفصيل الآتى :

---

(١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٨٧ •
(٢) هذه المادة مستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ •
(٣) هذه المادة مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ •

(١٦) الأمر العالى الصادر سنة١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم:

تنص المـادة الأولى من الأمر العـالى الصادر فى ٢٦ اغسطس ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم على أنه :

« لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى فى المدن والقرى الموجـود بهـا الآن مصلحة تنظيم أو التى ستشكل فيها المصلحـة المذكورة بقرار من نظـارة الأشغال العمومية منازل أو عمارات أو أسوار أو بلاكونات أو سلالم خارجية مكشوفة أو مماشى أو غـير ذلك من الأبنية التى تقام عـلى جانبى الطريق العمومية ، ولا يسوغ له أيضا توسيع تلك الأبنية أو تعليتها أو تقويتها أو ترميمها أو هدمها بأى صفة كانت أو فى أى حد كان من الحدود الا بعـد حصوله من مصلحة التنظيم على الرخصة وخط التنظيم . أما عملية البياض بالفرشة سواء كانت من الداخل أو من الخارج فلا يؤخذ عنها رخصة » .

وتنص المـادة ١١ من ذات الأمر العالى على أن :

« من يخالف حكما من أحكام المـادة الأولى من أمرنا هـذا يعـاقب بالعقوبات الآتية :

أولا : اجراء أعمال بدون رخصة وخارجـة عن خط التنظيم أو الحـد المعين للتعلية يستوجب توقيع العقوبة المدونة فى المـادة (٣٤١) من قانون العقوبات الأهلى ، وتوقيـع العقوبة المـدونة فى المـادة (٣٣١) من قانون العقوبات المختلط ، فضلا عن هدم الأعمال المذكورة على مصـاريف مرتكب المخالفة .

ثانيا : اجراء أعمال بدون رخصة انما داخلة فى خط التنظيم استوجب توقيع العقوبة المقررة فى المـادتين المذكورتين آنفا ، وذلك فضلا عن الزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم الرخصة »(٤) .

ويبين من هذه المواد أن الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل بناء المنازل والعمارات والأسوار والبلاكونات والسلالم الخارجية المكشوفة والمماشى وغـير ذلك من

---

(٤) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٩ فى ٢ سبتمبر ١٨٨٩ .

- كانت العقوبة المقررة فى قانون العقوبات الأهلى ١٨٨٣ هى الغرامة من خمسة قروش الى خمسة وعشرين قرشا - راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ١٨١٨ فى ١٨٨٣/١٢/٢٩ .

الأبنية التى تقام على جانبى الطرق العمومية ، وكذلك توسيع تلك الأبنية أو تعليتها أو تقويتها أو ترميمها أو هدمها بأى صفة من الصفات أو بأى حد من الحدود - أما عملية البياض بالفرشة سـواء كانت من الداخـل أو من الخارج فلا تتطلب الحصول على ترخيص من مصلحة التنظيم المختصة .

وفى بيان العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص ، يجب التفرقة بين حالتين : الحالة الأولى : اجراء أعمال بدون ترخيص وخارجـة عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية ، والعقوبة الأصـلية المقررة لهـا هى العقوبة المنصوص عليها فى المـادة ٣٤١ من قانون العقوبات الأهلى الصـادر سنة ١٨٨٣ ، والعقوبة المنصوص عليهـا فى المـادة ٣٣١ من قانون العقوبات المختلط الصادر سنة ١٨٧٥ حسب الأحوال . والعقوبة التكميلية الوجوبية هى هدم الأعمال المخالفة على مصاريف من جانب الجانى . والحالة الثانية : اجراء أعمال بدون رخصة انما داخلة فى خط التنظيم ، والعقوبة الأصـلية المقررة لها هى العقوبة المنصوص عليها فى المـادة ٣٤١ من قانون العقوبات الأهلى الصادر سنة ١٨٨٣ ، والعقوبة المنصوص عليها فى المـادة ٣٣١ من قانون العقوبات المختلط الصادر سنة ١٨٧٥ حسب الأحـوال . والعقوبة التكميلية الوجوبية هى الزام الجانى بدفع رسوم الرخصة حتى لا يفوت على الخزانة العامة موردا من موازدها .

(١٧) القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المبانى :

تنص **المـادة الأولى من القانون ١٩٤٠/٥١** الخاص بتنظيم المبـانى على أنـه :

« لا يجوز لأحد أن ينشىء بناء عـلى حافة طريق عام أو خاص أو فى داخل الأرض أو أن يوسعه أو يعليه أو يعدل فيه الا بعد الحصول على رخصة بالبناء من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ، وهذا عدا الرخص الواجبـة بمقتضى الأمر العالى الصادر بتـاريخ ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ الشـامل لأحكام التنظيم .

وتنص المـادة ١٨ من ذات القانون على أن :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون يعاقب عليها بالغرامة من مائة قرش الى ألف قرش ، وكل مخالفة لأحـكام المواد من ٣ الى ١٠ يجب الحـكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو هدم الأعمال المخالفة لأحكام تلك المواد » .

وتنص المـادة ١٩ من ذات القانون على أنه :

« اذا اتخذت اجراءات جنائية عن مخالفة لأحكام هذا القانون ، جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم ايقاف الأعمال موضــوع المخالفة فورا بالطريق الادارى »(٥) ٠

ويبين من هذه المواد أن القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المبـــانى يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل انشاء المبانى الجديدة أو توسيع أو تعلية أو تعديل المبانى القديمة قبل الحصـــول على ترخيص بذلك من السلطة الادارية المختصة بشئون التنظيم ٠

كذلك يبين من هذه المواد أن العقوبة المقررة للجريمة هى عقوبة أصلية تتمثل فى الغرامة ، وحدها الأدنى ١٠٠ قرشا وحدها الأقصى ١٠٠٠ قرشا٠ وقد منح للسلطة الادارية المختصة بشئون التنظيم سلطة جوازية فى ايقاف الأعمال موضوع المخالفة فورا بالطريق الادارى ٠

(١٨) القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المبانى :

تنص **المـادة الأولى من القانون ١٩٤٨/٩٣** بشأن تنظيم المبـــانى على أنــه :

« لا يجوز لأحد أن ينشىء بناء على حافة الطريق عاما كان أم خاصـا أو فى داخل الأرض ، أو يوسعه أو يعليه أو يعدل فيه الا بعد الحصول على رخصة بالبناء من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ، وطبقا لقانون نقابة المهن الهندسية ، وهذا عدا الرخص الواجبة بمقتضى الأمر العالى الصـادر بتاريخ ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ الشامل لأحكام التنظيم » ٠

وتنص المـادة ١٨ من ذات القانون على أن :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو اللائحة التنفيذية يعـاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش ٠ ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال » ٠

وتنص المـادة ١٩ من ذات القانون على أنه :

---

(٥) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٩ فى ١٩٤٠/٦/٢٠ ٠

« اذا اتخذت اجراءات جنائية عن مخـالفة لأحكام هـذا القانون أو اللوائح المنفذة له كان للسلطة القائمة على أعمـال التنظيم الحق فى وقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الادارى »(٦) ٠

ويبين من هذه المواد أن القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المبانى يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل انشاء المبانى الجـديدة أو توسيع أو تعلية أو تعديل المبانى القديمة قبل الحصول على ترخيص بذلك من السلطة الادارية المختصة بشئون التنظيم ٠

كذلك يبين من هذه المواد أن العقوبة المقررة للجريمة تشـمل عقوبة أصلية تتمثل فى الغرامة ، وحدها الأدنى ١٠٠ قرشا وحدها الأقصى ١٠٠٠ قرشا ٠ وعقوبة تكميلية وجوبية تتمثل الحكم بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال ٠ وقد منح القانون للسلطة الادارية المختصة بشئون التنظيم سلطة جوازية في ايقاف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الادارى ٠

(١٩) القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المبانى :

تنص **المادة الأولى من القانون ١٩٥٤/٦٥٦** فى شأن تنظيم المبـانى على أنه :

« لا يجوز لأحد أن ينشىء بناء أو يقيم أعمالا أو يوسعها أو يعليها أو يعدل فيها أو يدعمها أو يهدمها ، كما لا يجوز تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من السلطة القائمة على أعمال التنظيم » ٠

وتنص المـادة ٣٠ من ذات القانون على أن :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تزيد على ألف فرش ، ويجب الحـكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سـداد الرسوم المستحقة عن الترخيص » ٠

---

(٦) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٠ فى ١٨٤٨/٧/١ ٠
— راجع النشرة التشريعية العدد السابع يوليو ١٩٤٨ ص

وتنص المادة ٣١ من ذات القانون على أنه :

« اذا اتخذت اجراءات جنائية عن مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له كان للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الحق فى وقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الادارى » ٠

وقالت المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« صدر أول قانون للمبانى فى سنة ١٩٤٠ منظما لطريقة انشاء المبانى طبقا لأحكام واشتراطات خاصة ـ وقد لمست الهيئات القائمة على أعمال التنظيم قصورا فى بعض أحكام القانون المذكور ، وغلوا فى بعضها الآخر ، فتعدل القانون بقانون آخر صدر فى سنة ١٩٤٨ ٠

فحظرت المادة ١ من المشروع انشاء أى بناء أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو تغطية وجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ٠ ومثال الأعمال المذكورة فى هذه المادة اقامة الأسوار والسياجات وما شابهها ٠

وبينت المادة ٣٠ عقوبات المترتبة على مخالفة هذا القانون ، وعالجت المادة ٣١ حالة عدم قيام المالك بتنفيذ الحكم الصادر ضده »(٧) ٠

ويبين من هذه المواد أن القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المبانى يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل أربع مجموعات من الأعمال هى : انشاء المبانى الجديدة ، أو اقامة أعمالا مثلت لها المذكرة الايضاحية باقامة الأسوار والسياجات وما شابهها ، أو أعمال التوسع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم للمبانى القائمة ، أو أعمال تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه ، قبل الحصول على ترخيص بذلك من السلطة الادارية المختصة بشئون التنظيم ٠ ـ ويلاحظ أن هذا القانون قد وسع فى نطاق التجريم عما كان عليه الحال فى تشريعات المبانى السابقة، بثلاث اضافات : الأولى اقامة الأعمال التى مثلت لها المذكرة الايضاحية باقامة الأسوار والسياجات وما شابهها ٠ والثانية الهدم الذى كان منصوصا

---

(٧) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٨ مكررا فى ١٩٥٤/١٢/٩ ٠
ـ راجع النشرة التشريعية العدد ١٢ ديسمبر ١٩٥٤ ص ٣٦٩٠ ٠

عليه صراحة فى الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ ثم أغفلته التشريعات التالية له • والثالثة تغطية واجهات المبانى القديمة بالبياض وخلافه الذى كان منصوصا على اباحته صراحة فى الأمر العالى المذكور الذى كان ينص صراحة على أن « عملية البياض بالفرشة سواء كانت من الداخل أو من الخارج فلا يؤخذ عنها رخصة » •

كذلك يبين هذه المواد أن العقوبة المقررة للجريمة تشمل عقوبة أصلية تتمثل فى الغرامة ، وحدها الأدنى ١٠٠ قرشا وحدها الأقصى ١٠٠٠ قرشا ، وعقوبة تكميلية وجوبية تتمثل فى الحكم بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص حسب الأحوال • وقد منح القانون السلطة الادارية المختصة بشئون التنظيم سلطة جوازية فى وقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الادارى •

(٢٠) القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم :

تنص **المادة ١/٥ من القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤** فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم على أنه :

« لا يجوز هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة فى حدود المجالس البلدية الا بعد موافقة اللجنة المشار اليها فى المادة الأولى من هذا القانون ، وبشرط أن تكون قد مضت على اقامة هذه المبانى مدة ٤٠ عاما على الأقل ، وذلك ما لم تر اللجنة الموافقة على الهدم لاعتبارات تتعلق بالصالح العام ، ولا يكون قرارها نهائيا فى هذا الشأن الا بعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية » •

وتنص المادة ٢/٧ و٣ من ذات القرار بالقانون على أن :

« ويعاقب كل من يخالف أحكام المادة (٥) بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، مع حرمانه من البناء على نفس الأرض لمدة خمس سنوات ، والزامه بأداء ما يعادل العوائد والرسوم المربوطة على المبنى خلال المدة ذاتها كما لو كان المبنى قائما •

ويجوز فى جميع الأحوال ــ فضلا عن الغرامة ــ الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد على سنة » •

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« وحظرت المادة الخامسة هدم المنشآت الغير آيلة للسقوط الا بموافقة اللجنة وبنفس النظام السابق ذكره بخصوص المبانى فى المادة الأولى . ووضعت لذلك كقاعدة عامة أن يكون قد مضى على اقامتها أربعون عاما — الا اذا كانت هناك اعتبارات تراها اللجنة تتعلق بالصالح العام — ومن المفهوم أن عبء اثبات انقضاء المدة المشار اليها يقع على عاتق طالب الترخيص »(٨) .

ويبين من هذه المواد أن القرار بقانون ١٩٥٦/٣٤٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم يحرم هدم المبانى غير الآيلة للسقوط بدون ترخيص ، ويصدر هذا الترخيص من اللجنة المشار اليها فى المادة الأولى من القانون . وأن هذا التحريم ينصب على المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة فى حدود المجالس البلدية ، وبشرط أن يكون قد مضت على اقامة هذه المبانى مدة ٤٠ سنة على الأقل ، الا اذا رأت اللجنة الموافقة على الهدم لاعتبارات تتعلق بالصالح العام ، ويقع على عاتق طالب الترخيص عبء اثبات انقضاء المدة المذكورة .

كذلك يبين من هذه المواد أن المشرع قد شدد العقوبة الأصلية المقررة للهدم بدون ترخيص فى القانون ١٩٥٤/٦٥٦ (وهى الغرامة من ١٠٠ قرشا الى ١٠٠٠ قرشا) ، فعاقب الجانى بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، كما أجاز توقيع عقوبة الحبس عليه مدة لا تقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد على سنة ، هذا بالاضافة الى عقوبة تكميلية وجوبية تتمثل فى حرمانه من البناء على ذات الأرض لمدة خمس سنوات ، والزامه بأداء ما يعادل العوائد والرسوم المربوطة على المبنى خلال ذات المدة كما لو كان المبنى قائما .

(٢١) القرار بالقانون ١٩٦١/١٧٨ فى شأن تنظيم هدم المبانى :

تنص **المادة الأولى من القرار بالقانون ١٩٦١/١٧٨** فى شأن تنظيم هدم المبانى على أن :

« يحظر داخل المدن هدم المبانى غير الآيلة للسقوط ، وهى التى

---

(٨) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٥ مكررا فى ١٩٥٦/٩/١٩ .
— راجع النشرة التشريعية العدد التاسع سبتمبر ١٩٥٦ ص ٢٤١٢ .

لا يسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه(٩) ، الا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقا لأحكام هذا القانون » ٠

وتنص المادة ٧ من ذات القرار بقانون على أن :

« ١ ـ مع عدم الاخلال بالعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ٠

٢ ـ ويجوز بالاضافة الى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة ٠ كما يعاقب المقاول الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى » ٠

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد :

« تضمنت المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم أن العمل به موقوت بتحقيق الأغراض التى صدر من أجلها وهى الحد من استثمار رؤوس الأموال فى البناء وتشجيع استثمارها فى المشروعات الانتاجية ٠

أما الغرض من تنظيم الرقابة على أعمال هدم المباني فلا يزال قائما تمشيا مع سياسة الدولة فى الاسكان ومنعا من اساءة استعمال حق الهدم لمجرد الرغبة فى زيادة الاستغلال »(١٠) ٠

ويبين من هذه المواد أن القرار بقانون ١٩٦١/١٧٨ في شأن تنظيم هدم المبانى يجرم هدم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم ينصب على هدم المبانى غير الآيلة للسقوط ، التى لا يسري عليها القانون ١٩٥٤/٦٠٥ الخاص بالمبانى الآيلة للسقوط ٠ وقد بينت المذكرة الايضاحية الحكمة التى دعت الى اصدار هذا القانون وهى اساءة استعمال حق الهدم لمجرد الرغبة فى زيادة الاستغلال ٠

---

(٩) القانون ١٩٥٤/٦٠٥ خاص بالمنشآت الآيلة للسقوط ٠
ـ راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٢ مكررا فى ١٩٥٤/١١/١٨ ٠
ـ راجع النشرة التشريعية العدد الحادى عشر ١٩٥٤ ص ٢٤٨٥ ٠
(١٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٦٥ فى ١٩٦١/١١/١٨ ٠
ـ راجع النشرة التشريعية العدد الحادى عشر ١٩٦١ ص ٣٩٦٣ ٠

كذلك يبين من هذه المواد أن المشرع قد شدد العقوبة الأصلية المقررة للهدم بدون ترخيص فى القانون ١٩٥٤/٦٥٦ (وهى الغرامة من ١٠٠ قرشا الى ١٠٠٠ قرشا) ، فعاقب مالك العقار بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم • كما أجاز توقيع عقوبة الحبس عليه مدة لا تزيد عن سنة • ثم عاقبت المقاول الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى •

(٢٢) القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المبانى :

تنص **المادة الأولى من القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥** فى شأن تنظيم المبانى على أنه :

«لا يجوز لأحد أن ينشىء بناء ، أو يقيم أعمالا ، أو يوسعها أو يعليها أو يعدل فيها أو يدعمها أو يهدمها ، كما لا يجوز تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك حسب الأحوال ، ووفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية » •

وتنص المادة ١٦ من ذات القرار بالقانون على أن :

« ١ — كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها • ويجب الحكم فضلا عن الغرامة — بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار اليها فى المادة ١٤ •

٢ — كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص — كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى القرارات المنفذة لهذا القانون فى المدة التى يحددها الحكم • فاذا لم يقم المخالف بتقديمها فى المدة المحددة كان للجهة الادارية المذكورة اعدادها على نفقته نظير مقابل قدره ١٪ من قيمة تكاليف الأعمال وبحد أدنى قدره خمسة جنيهات ، وتحصل هذه المصاريف بالطريق الادارى » •

وقالت المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« فحظرت المادة ١ من المشروع انشاء أى بناء أو اقامة أعمال (كالأسوار — والسياجات والنصب وما شابهها) أو توسيعها أو تعليتها أو

تعديلها الا بترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم . وشمل الحظر أعمال التدعيم وهى تقوية المباني القائمة وازالة الخلل بها باستعمال مواد البناء كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية .

ويسرى الحظر أيضا على أعمال الهدم للمنشآت القائمة سواء سليمة أو آيلة للسقوط وبها خلل يخشى منه ، لأن هذه العملية تحتاج لرقابة فنية ولاتخاذ احتياطات معينة لوقاية المبانى المجاورة والمارة والسكان والجيران وأملاكهم وما قد يكون فى باطن الأرض أو الشوارع من أجهزة ومنشآت المرافق .

كما يسرى الحظر على أعمال تغطية واجهات الأبنية القائمة بالبياض وخلافه مثل أعمال التكسية بالرخام أو غيره من المواد التى تؤثر على جمال وتنسيق الواجهات »(١١) .

ويبين من هذه المواد أن القانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المبانى يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل أربع مجموعات من الأعمال هى : انشاء المبانى الجديدة ، أو اقامة أعمال مثلت لها المذكرة الايضاحية بالأسوار والسياجات والنصب وما شابهها ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم للمبانى القائمة ، أو أعمال تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه ومثلت لها المذكرة الايضاحية بتكسية الرخام وغيره من المواد لما فى ذلك من أثر على جمال وتنسيق الواجهات ، قبل الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم . ويلاحظ أن هذا القانون قد التزم نطاق التجريم الذى كان عليه الحال فى قانون المبانى السابق عليه ١٩٥٤/٦٥٦ .

كذلك يبين من هذه المواد أن المشرع قد شدد العقوبة الأصلية المقررة للجريمة التى تتمثل فى الغرامة ، فجعل حدها الأدنى خمسة جنيهات بدلا من ١٠٠ قرشا ، وحدها الأقصى عشرين جنيها بدلا من ١٠٠٠ قرشا . كما شدد المشرع العقوبة التكميلية الوجوبية التى تتمثل فى تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فأوجب الحكم على الجانى بسداد ضعف الرسوم

---

(١١) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ فى ١٩٦٢/٢/٤ .
— راجع النشرة التشريعية العدد الأول يناير ١٩٦٢ ص ٢٠٦ .

المستحقة عن الترخيص فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص • كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى القرارات المنفذة لهذا القانون فى المدة التى يحددها الحكم • فاذا لم يقم المخالف بتقديمها فى المدة المحددة كان للجهة الادارية المذكورة اعدادها على نفقته نظير مقابل ١٪ من قيمة تكاليف الأعمال وبحد أدنى قدره خمسة جنيهات ، وتحصل هذه المصاريف بالطريق الادارى •

(٢٣) فى قانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقوانين ٣٠/١٩٨٣ و ٥٤/١٩٨٤ و ٢٥/١٩٩٢ :

تنص **المادة ٤/١ من قانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦** على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون »(١٢) •

وتنص ذات المادة ٤/١ من قانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦ ، مستبدلة بالقانون ٣٠/١٩٨٣ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون »(١٣) •

وتنص المادة ٢٢ من قانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦ على أنه :

« (١) مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات

(١٢) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ٩/٩/١٩٧٦ •
— راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٢٠ •
(١٣) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا فى ٧/٦/١٩٨٣ •
— النشرة التشريعية العدد السادس (يونيه سنة ١٩٨٣) ص ١٠٦٠ •

أو أى قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحـكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ٢٠ من هذا القانون ، كمـا يعاقب كل من يخالف أحكام لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن عشرة جنيهـات ولا تزيد عـلى ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين •

(٢) ويجب الحكم فضلا عن ذلك بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة •

(٣) فاذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ، ولم يتقرر ازالتها ، فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة • كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى المدن التى يحددها الحكم • فاذا لم يقم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة ، جاز للجهة المذكورة اعدادها دون مسئولية عليها وفقا لوضـع المبنى الظاهر ، وذلك على نفقته مقابل ٢٪ من قيمة تكاليف الأعمال ، بما لا يقل عن خمسة وعشرين جنيها • وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الادارى » •

وتنص المـادة ٢٢ من ذات القانون مستبدلة بالقـانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« (١) ومع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة تعـادل قيمة الأعمـال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحـدى هاتين العقوبتين كـل من يخالف أحكام المواد ٤ و٥ و٧ و٨ و٩ و١١ و١٢ و١٣ و١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له •

(٢) ومع عدم الاخلال بحكم المـادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المـادة ١٥ •

(٣) ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقـاول الذى يقوم بالتنفيذ ، متى كانت المبانى أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمـال على حسب الأحوال •

(٤) على انه اذا اقتصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية ، فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه ٠

(٥) وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين »(١٤) ٠

وتنص المادة ٢٢ من ذات القانون مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ، ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المواد ٤ و٥ و٦ مكررا و٧ و٨ و٩ و١١ و١٢ و١٣ و١٤ و١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ٠

(٢) ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات ، كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الاداري ، رغم علمه بذلك على الوجه المبين في المادة ١٥ ٠

(٣) ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المقاول الذي يقوم بالتنفيذ ، متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال ٠

(٤) على انه اذا اقتصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية ، فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه ٠

(٥) وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين »(١٥) ٠

---

(١٤) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا في ١٩٨٣/٦/٧ ٠
ـ النشرة التشريعية العدد السادس (يونيه سنة ١٩٨٣) ص ١٠٦٠ ٠
(١٥) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا في ١٩٩٢/٦/١ ٠
ـ النشرة التشريعية العدد السادس (يونيه سنة ١٩٩٢) ص

وتنص المادة ٣٢ مكررا (أ) من ذات القانون مضافة بالقانون ٣٠/ ١٩٨٣ على أنه :

« ١ – يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه ·

٢ – فاذا كانت المخالفة متعلقة بمبان أقيمت بدون ترخيص اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ولم يتقرر ازالتها ، تعين الحكم على المخالف بغرامة اضافية لصالح الخزانة العامة تعادل قيمة الأعمال المخالفة ·

٣ – وتؤول حصيلة هذه الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه »(١٦) ·

وتنص المادة ٢٢ مكررا (١) من ذات القانون مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) يجب الحكم – فضلا عن العقوبات المقررة على هذا القانون – بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالازالة أو التصحيح ·

(٢) وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة ، يحكم بغرامة اضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم · وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها فى أغراضه »(١٧) ·

وتنص المادة الثالثة من القانون ١٩٨٣/٣٠ مستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

---

(١٦) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا فى ١٩٨٣/٦/٧ ·
– النشرة التشريعية العدد السادس (يونيه سنة ١٩٨٣) ص ١٠٦٠ ·

(١٧) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا فى ١٩٩٢/٦/١ ·
– النشرة التشريعية العدد السادس (يونيه سنة ١٩٩٢) ص

« (١) يجوز لكل من ارتكب مخالفه لاحكام القـانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحه التنفيذيه أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القـانون أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده •

(٢) وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معـاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المـادة ١٦ من القـانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهرا • فاذا تبين أنها تشكل خطرا عـلى الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجا عـلى خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصـادر بالقـانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحـافظ المختص لاصـدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المـادة ١٦ من ذلك القانون •

(٣) وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :

١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٢٠ ألف جنيه •

٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٥٠ ألف جنيه •

٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه •

٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا زاد على ذلك •

(٤) وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المـادة •

(٥) وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية •

(٦) وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليهـا فى هـذه المـادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه ، كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقا لمـا تحدده اللائحة التنفيذية •

(٧) وتسرى أحكام هذه المـادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون »(١٨) •

---

(١٨) راجع الجريدة الرسمية العدد ١٥ فى ١٢/٤/١٩٨٤ •

ـ النشرة التشريعية العدد الرابع (ابريل سنة ١٩٨٤) ص ٨٦٤ •

وتنص **المادة ٣/١ من القانون ١٩٨٣/٣٠** ، مستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ ، ثم بالقانون ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ـ قبل العمل بهذا القانون ـ أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده »(١٩) .

وتقول **المذكرة الايضاحية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** فى هذا الصدد :

« تمثل المبانى قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد وبالنسبة للثروة القومية ، لذلك ينبغى أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة ، لضمان صلاحيتها من النواحى الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها للخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها .

ويتضمن الباب الثانى من المشروع أحكام تنظيم المبانى ، فنصت المادة (٤) منه على حظر انشاء بناء أو اقامة أعمال (كالأسوار والسياجات والنصب وما شابهها) أو تعليتها أو تعديلها الا بترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير . وشمل الحظر أعمال التدعيم وهى تقوية المبانى القائمة وازالة ما بها من خلل لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية . ويسرى الحظر أيضا على أعمال الهدم للمبانى والمنشآت القائمة سواء كانت آيلة للسقوط أو غير آيلة للسقوط ، لأن هذه العملية تحتاج بدورها لرقابة فنية ولاتخاذ احتياطات عديدة للوقاية أثناء الهدم . كما شمل الحظر كذلك أعمال تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه مثل التكسية بالرخام وغيره من المواد لما لذلك من أثر على جمال وتنسيق الواجهات .

وتمشيا مع الاتجاه الحالى الذى ثبتت سلامته أحال القانون فى شأن التفاصيل الى اللائحة ، حيث نصت المادة (٤) المذكورة على عدم جواز التخصيص فيما هو منصوص عليه فى هذه المادة الا اذا كان سابقا لأحكام

---

(١٩) الجريدة الرسمية العدد ٢٣ (تابع) فى ١٩٨٦/٧/٣ .

ـ النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٨٦) ص ٧٩٦ .

القـــانون ومتفقا مع الأصول الفنية والمواصفات العـــامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحـــددها اللائحة التنفيذية • كما تحدد اللائحة الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة حدوث التوقف عنه ، وذلك لكى تواجه اللائحة فى مرونة ما ينص عليه القانون الحالى فى شأن قيـــام مهندسى التنظيم بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق فى الطبيعة واخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بعد الارتفاع بالبناء بمقدار متر واحد على الأكثر عن منسوب سطح الطريق للتحقق من اتباع خط التنظيم أو حد الطريق ، وكذا اخطار الجهـة المذكورة باستئناف العمل فى حالة ايقافه مدة تزيد على ثلاثة أشهر ، وغير ذلك من الحالات التى يرد تنظيمها باللائحة •

ونظرا لأن أوضاع وظروف البيئة المحلية غالبا ما تتطلب فرض شروط محلية تختلف من جهة لأخرى ، لذلك فقد حرصت المـادة (٤) على النص على أن تبين اللائحة التنفيذية سلطات مختلف المستويات المحلية فى فرض هذه الشروط وكذا وضع القواعد التى تراها فى شأن الواجهات الخارجية بما يتناسب مع ظروف البيئة المحلية »(٢٠) •

ويبين من هذه المواد أن قانون المبانى الأصـــلى ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقانونين ٣٠/١٩٨٣ و٢٥/١٩٩٢ ، يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل أربع مجموعات من الأعمال هى : انشاء المبانى الجديدة ، أو اقامة أعمال مثلت لها المذكرة الايضاحية بالأســـوار والسياجات والنصب وما شابهها ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم للمبانى القائمة ، أو أعمـــال التشطيبات الخـــارجية ومثلت لهـا المذكرة الايضاحية بتغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض أو التكسية بالرخام أو غيره من المواد التى تؤثر على جمال وتنسيق الواجهات •

كذلك يبين من هذه المواد أن المشرع قد شدد العقوبة الأصلية المقررة للجريمة — عما كان عليه الحـــال فى القانون ٣٠/١٩٨٣ — فجعلها الحبس وغرامة نسبية تعادل قيمة الأعمال أو مواد البنـــاء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين • وتكون العقوبة بالحبس مدة لا تقل عن

---

(٢٠) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر ١٩٧٦) ص ٤٢٤٧ •

ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات لكل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك • وتكون العقوبة بالغرامة من ١٠٠ جنيه الى ١٠٠٠ جنيه اذا اقتصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية • أما العقوبة التكميلية الوجوبية فهى الحكم بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه • أو الحكم بغرامة اضافية فى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة ، لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها فى أغراضه •

وأخيرا يبين من هذه المواد أن القانون ١٩٨٤/٥٤ قد عدل فى أحكام التصالح التى أتى بها القانون ١٩٨٣/٣٠ التى كانت تحدد المهلة المقررة للاستفادة بأحكام التصالح بستة شهور من تاريخ العمل به ، فأصبحت تلك المهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٥ ، وذلك حتى تتاح فرصة أوسع أمام كل من المخالفين واللجان المختصة لاجراء التصالح • كما قرر هذا القانون حكما جديدا لاعفاء جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على ١٠ آلاف جنيه من الغرامة التى كانت مقررة فى ظل القانون ١٩٨٣/٣٠ • ثم مد القانون ١٩٨٦/٩٩ مهلة التصالح الى ٧ يونيو ١٩٨٧ •

المبحث الثالث
الركن المادى للجريمة

(٢٤) تمهيـــد :

تكلمنا فى **المبحث الأول** عن **تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص** ، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست وجهات مختلفة هى : جسامتها النسبية وركنها الشرعى والمادى والمعنوى وطبيعتها الخاصة والحق المعتدى عليه ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلمنا فى **المبحث الثانى** عن **الركن الشرعى للجريمة** ، وذلك من خلال تعريفه ، والتطور التاريخى والتشريعى للجريمة على امتداد كافة تشريعات المبانى الصادرة فى مصر ، وذلك على النحو السالف ...

ونتكلم فى **المبحث الثالث** عن **الركن المادى للجريمة** ، وذلك من خلال تعريفه ، وعناصره الثلاثة : **العنصر الأول** حظر أربع مجموعات من أعمال البناء (انشاء المبانى - اقامة الأعمال - أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم - التشطيبات الخارجية) ، **والعنصر الثانى** بدون ترخيص (معنى الترخيص - الغرض من الترخيص - طالب الترخيص - شروط الترخيص - مستندات الترخيص - نموذج طلب الترخيص - مدة البت فى الترخيص - الترخيص الضمنى - تجديد الترخيص) ، **والعنصر الثالث** عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم .

وذلك كله على التفصيل الآتى ...

(٢٥) تعريف الركن المادى للجريمة :

تنص **المادة ١/٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** مستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده

اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » .

ويعرف الفقه الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب(١) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة البناء بدون ترخيص يتمثل فى النشاط الذى يصدر عن الجانى عند قيامه بالبناء بدون ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ويتدخل قانون المبانى من أجله بتقرير العقاب (المواد ٢٢ و٢٢ مكررا و٢٢ مكررا (١) من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٩٢/٢٥) .

ويبين من هـــذا التعريف أن **الركن المادى فى جريمة البناء بدون ترخيص** من الجهـــة المختصة بشئون التنظيم **يتكون من ثلاثة عناصر** هى : حظر أربع مجموعات من أعمـــال البناء ، بدون ترخيص ، عـــدم صـــدور الترخيص من جهة التنظيم . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثـــلاثة بالتفصيل على النحو الآتى :

(٢٦) العنصر الأول : حظر أربع مجموعات من أعمال البناء :

تنص **المادة ١/٤ من قانون المبـانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المســـتبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتهـــا أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ... » .

ويبين من هـــذه العبارة أن **العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المـادى لجريمة البناء بدون ترخيص هو حظر البناء . وهـــذا الحظر يشمل أربع مجموعات من أعمال البناء** هى : انشاء المبـــانى الجـديدة ، أو اقامة

---

(١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٢٤٥ .

أعمال ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم للمبانى القائمة ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون ٠

ولعل **السبب فى هذا التقسيم هو اتباع منطق الأمور** ، ففى **المجموعة الأولى** نجد أن انشاء المبانى انما يتبادر فى الذهن مباشرة الى انشاء المبانى الجديدة ، وفى **المجموعة الثانية** نجد أنها تتصف بالغموض لولا مسارعة المذكرة الايضاحية الى التمثيل لها وازالة ما اكتنفها من غموض ، وفى **المجموعة الثالثة** نجد أن أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم انما تتصور بالنسبة الى المبانى القائمة ، وفى **المجموعة الرابعة** نجد أنها تشترك فى وصف الغموض مع المجموعة الثانية لولا مسارعة المذكرة الايضاحية الى التمثيل لها وازالة ما اكتنفها من غموض ، ونتناول الآن شرح كل مجموعة من هذه المجموعات بالتفصيل ٠

(٢٧) المجموعة الأولى : انشاء المبانى الجديدة :

تنص **المادة ١/٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز **انشاء مبان** ٠٠٠ » ٠

ويبين من هذه العبارة أن المجموعة الأولى من أعمال البناء المحظورة هى « انشاء المبانى الجديدة » ٠ (construction des bildings nouvelles)

وهذه المجموعة تعد من أقدم المجموعات المحظورة ٠ فقد جرمها الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ الشامل لأحكام التنظيم بنصه على أنه : « لا يجوز لأحد أن يبنى — فى المدن والقرى الموجود بها الآن مصلحة تنظيم أو التى ستتشكل فيها المصلحة بقرار من نظارة الأشغال العمومية — منازل أو عمارات ٠٠٠ »(٢) ٠ — ثم جرمها القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المبانى بنصه على أنه : « لا يجوز لأحد أن ينشىء بناء على حافة طريق عام أو خاص أو فى داخل الأرض ٠٠٠ »(٣) ٠ — ثم جرمتها قوانين المبانى

---

٢) راجع البند ١٦ ص ٣٩ ٠

(٣) راجع البند ١٧ ص ٤٠ ٠

اللاحقة ١٩٤٨/٩٣(٤) و١٩٥٤/٦٥٦(٥) و١٩٦٢/٤٥(٦) بنصها على ذات العبارة « لا يجوز لأحد أن ينشىء بناء ... » .

ويقصد بالانشاء الاستحداث أو البدء فى اقامة المبنى لأول مرة مثل وضع الأساسات للمبنى لأول مرة .

ويعرف الفقه المبنى بأنه مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبا أو جيرا أو جبسا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا ، شيدتها يد الانسان ، لتتصل بالأرض اتصال قرار(٧) . وبمعنى آخر هو كل شيء متماسك ، من صنع الانسان ، اتصل بالأرض اتصال قرار(٨) . ويبين من هذا التعريف **وجود ثلاث خصائص للمبنى : الخصيصة الأولى** تتعلق بمادته وهى كل شيء متماسك من الطوب أو الحجارة أو الأسمنت المسلح أو الطوب اللبن المخلوط بالطين والتبن أو الخشب المعروف بالبغدادلى المخلوط بالحجارة الصغيرة والأسمنت . وعلى ذلك فلا يعتبر مبنى فى عرف قوانين المساكن العقار بالتخصيص مثل المصاعد . - **والخصيصة الثانية** تتعلق بصانعه وهو أن يكون من صنع الانسان . وعلى ذلك فاذا أقيم حائط بفعل الانسان من المواد السالفة فهو مبنى ، أما اذا أدت عوامل أخرى جوية أو جيولوجية الى تكون مثل هذا الحائط فلا يعتبر مبنى لأنه ليس من صنع الانسان ، وان اتصلت بالأرض اتصال قرار . - **والخصيصة الثالثة** تتعلق باستقراره وهى أن يتصل بالأرض اتصال قرار ، بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدم أو الحاق خسارة به . وعلى ذلك فمجرد رص طوب أو حجارة على هيئة سور أو جدار أو اقامة سقالة من الحديد أو منزل كامل من الخشب فلا يعتبر كل ذلك بناء ، لأنه لا يتصل بالأرض اتصال قرار . ويلاحظ أن الاتصال قد يكون بطريق مباشر مثل عمل أساسات فى الأرض أو البناء على سطح الأرض ، وقد يكون بطريق غير مباشر مثل بناء دور علوى فوق دور أرضى متصل بالأرض اتصال قرار .

---

(٤) راجع البند ١٨ ص ٤١ .
(٥) راجع البند ١٩ ص ٤٢ .
(٦) راجع البند ٢٠ ص ٤٤ .
(٧) الدكتور السنهورى فى الوسيط ج ١ بند ٧١٤ ص ١٠٧٢ .
- الدكتور السنهورى فى الوسيط ج ١ مج ٢ سنة ١٩٨١ بند ٧١٤ ص ١٥٠٦ .
(٨) الدكتور عبد الناصر العطار فى « تشريعات تنظيم المبانى » ط ٣ بند ٣ ص ٨ .

ويعرف القضاء المبنى بقوله : « المراد بالمبنى فى خصوص تنظيم وهدم المبـــانى كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاســتغلال أيا كان نوعه • والمقصود بالهدم ازالته كله او بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له • ولمـا كان الحكم المطعون فيـــه لم يستظهر بداءة ما اذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون بالدوز الثانى وما اذا كان الطاعن أزاله كله أو بعضه ، وكان هدم السور وبعض الحـوائط لا يتحقق به هذا المعنى ، فانه يكون معيبا بالاخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار اثباتها فيه بما يستوجب نقضه والاحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذى لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة »(٩) •

ويستوى **موقع المبنى** ســـواء كان مشـــيدا فوق ســطح الأرض مثل العمارات والمنازل ، أو كان مشيدا فى باطن الأرض مثل الأنفاق ومحطات المترو ومحطات وأنابيب المياه والغاز والصرف الصحى ، أو كان مشيدا فى مياه البحار والأنهار والقنوات مثل القناطر والخزانات والســدود والجســـور والكبارى •

ويستوى **نوع المبنى** سواء كان من العمارات أو المنازل أو الفيلات أو الفنادق والبنسيونات ، أو الشاليهات والكبائن ، أو المستشفيات والعيادات، أو مكاتب المحـامين والمحـاسبين ، أو المحلات والمعـارض والبوتيكات ، أو المصانع والشركات •

ويستوى **الغرض من المبنى** ، سواء كان الاسكان الدائم مثل العمارات والمنازل والفيلات أو المؤقت مثل الفنادق والبنسيونات ، أو الاســـتجمام مثل الشاليهات والكبائن ، أو العلاج مثل المستشفيات والعيادات ، أو المهن الحرة مثل مكاتب المحامين والمحاسبين ، أو التجارة مثل المحلات والمعـارض والبوتيكات ، أو الصناعة مثل المصانع والشركات •

ويستوى **مالك المبنى** ، ســـواء كان من أصحاب الملكية العامة مثـــل الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات قطاع الأعمال العام ، أو كان من أصحاب الملكية الخاصة مثل أفراد المواطنين ، أو كان من أصحاب الملكية التعاونية مثل الجمعيات التعاونية • ويلاحظ أن الأمر العالى الصادر فى ٢٦

---

(٩) نقض جنائى ١٩٧٠/٤/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢١ – ٢ – ٥٧٧ – ١٣٣ •

أغسطس ١٨٨٩ كان ينص على أنه : « لا يجوز مطلقا لأحد » . وكانت قوانين المبانى اللاحقة ١٩٤٠/٥١ و١٩٤٨/٩٣ و١٩٥٤/٦٥٦ تنص على أنه « لا يجوز لأحد » . أما قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فقد عمد الى التفصيل بقوله « يسرى هذا الحكم (المادة ١/٤) على كل من ينشىء أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة ، سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام » (المادة ٢/٤ قبل تعديلها) . ثم أضاف القانون ١٩٨٣/٣٠ الجمعيات التعاونية بعد عبارة هيئات القطاع الخاص (المادة ٢/٤ بعد تعديلها) ، وعقبت لجنة الاسكان المشتركة على ذلك بقولها « رأت اللجنة الابقاء على هذه المادة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مع تعديلها باضافة الجمعيات التعاونية اليها حتى يواجه النص صور الملكية الثلاث التى وردت فى الدستور وهى الملكية العامة والخاصة والتعاونية ، وحتى يسرى فى شأن الجمعيات التعاونية ما يسرى على الأفراد وهيئات القطاع العام أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام من ضرورة الحصول على ترخيص بالأعمال البنائية والانشائية التى تقوم بها تلك الجمعيات التعاونية(١٠) .

(٢٨) المجموعة الثانية : اقامة أعمال :

تنص المادة ١/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل

---

(١٠) راجع تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب . مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ .

- راجع فتوى مجلس الدولة **بضرورة موافقة وزارة الزراعة للبناء فوق الأراضى الزراعية بما فى ذلك المشروعات الحكومية** ، حيث انتهت الجمعية العمومية للفتوى والتشريع بمجلس الدولة الى ضرورة الحصول على موافقة وزارة الزراعة قبل اقامة أية مبان على الأراضى الزراعة ولو كانت هذه المبانى تحقيقا لنفع عام . وجاء بالفتوى أن القانون حظر اقامة أية مبان أو منشآت على الأرض الزراعية أو اتخاذ أى اجراء فى شأن تقسيم هذه الأراضى لاقامة مبان عليها . وذلك باستثناء المبانى التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة عليها . ويهدف ذلك الى حماية الرقعة الزراعية وخصوبتها . وكان وزير الرى قد أصدر قرارا بنزع ملكية الأراضى اللازمة لانشاء شبكة المصارف العامة الرئيسية والفرعية والمبانى اللازمة لأعمال الصيانة والحراسة . لكن وزارة الزراعة اعترضت لعدم موافقتها على الاستيلاء على الأراضى الزراعية والبناء عليها . ثم عرض الموضوع على مجلس الدولة الذى قرر فى فتواه ضرورة موافقة وزارة الزراعة تنفيذا للقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ (أصدر الفتوى المستشار الدكتور أحمد يسرى النائب الأول لرئيس مجلس الدولة) .

بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان أو **اقامة أعمال** ... »

(faire des installations)

هذه العبارة كانت وما زالت محل خلاف بين الفقه فى تفسير المقصود بها منذ صدور قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ...

فذهب **بعض الفقه** سنة ١٩٨٣ الى القول : اختلف الكثيرون فى تفسير المعنى الوارد بالنص ، والمقصود من اقامة الأعمال • ولا شك أن المشرع قصد بها معنى مختلفا تماما عن المعنى السابق له (انشاء المبانى) أو اللاحق له (توسيع المبانى أو تعديلها أو غير ذلك) • ولا شك أيضا أن **المقصود باقامة الأعمال هى أعمال البناء** • وانشاء البناء يختلف عن اقامة أعمال البناء ، لأنه اذا كان الانشاء ليس الا مجرد اقامة المبنى لأول مرة والبدء فى اقامته ، فان اقامة أعمال البناء تمتد بعد ذلك لتشمل المرحلة اللاحقة على الانشاء ، والتى لابد من استخراج ترخيص لاقامة تلك الأعمال ... **ان اقامة الأعمال يشمل الأعمال التالية •• لانشاء واقامة المبنى وأساساته لأول مرة** • ومن الممكن أن يعاقب الشخص على انشاء المبانى ، وأيضا على اقامة الأعمال ، متى كان هناك فارق زمنى بين الأفعال السابقة والأفعال اللاحقة ... »(١١) •

ويؤخذ على **هذا الرأى أنه لم يوضح ماهية الأعمال التالية لانشاء واقامة المبنى وأساساته لأول مرة** ، ولم يمثل لاقامة الأعمال حتى يزيل الغموض الذى تتصف به ، وعلى ذلك فلا ينجلى هذا الغموض الا بالرجوع الى الأمثلة التى أوردتها المذكرات الايضاحية لقوانين المبانى القديمة على النحو الذى فعلناه لاحقا ...

وذهب **بعض الفقه سنة ١٩٨٤** الى القول بأن المقصود باقامة الأعمال هنا أعمال البناء كاقامة سور وخلافه(١٢) •

---

(١١) الأستاذ حامد عبد الحليم الشريف فى « شرح أحكام المبانى فى التشريع المصرى فنها وقضاء » ط ١ س ١٩٨٣ ص ٥٥ •

ــ الأستاذ حامد عبد الحليم الشريف فى « المشكلات العملية فى جريمة البناء بدون ترخيص » ط ٢ س ١٩٩٣ ص ٣١ •

(١٢) المستشار معوض عبد التواب فى « الوسيط فى شرح تشريعات البناء والهدم » ط ١ س ١٩٨٤ ص ٢٣ •

ويؤخذ على **هذا الرأى** أنه **جاء مقتضبا ودون تأصيل** ، فلم يوضح ماهية العلاقة بين هذه المجموعة (اقامة الأعمال) ، وبين المجموعة الأولى السابقة عليها (انشاء المبانى الجديدة) ، أو المجموعة الثالثة اللاحقة عليها (أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو الهدم) ، ثم انه اقتصر فى تمثيله على عبارة « سور وخلافه » لا غير .

وقال المؤلف سنة ١٩٨٧ انه يبين من عبارة المادة ٤/١ من قانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦ ان المجموعة الثانية من أعمال البناء المحظورة هى « اقامة أعمال » . ونظرا لغموض هذه العبارة ، كان لابد من الرجوع الى التطور التاريخى والتشريعى للنص لاستجلاء الغموض الذى اكتنفها .

هذه المجموعة قد نص عليها قانون المبانى ٦٥٦/١٩٥٤ لأول مرة بقوله : « لا يجوز لأحد أن ينشىء بناء ، أو **يقيم أعمالا** ... » . وقد قلنا أن هذه المجموعة تتصف بالغموض لولا مسارعة المذكرة الايضاحية الى التمثيل لها وازالة ما اكتنفها من غموض(١٣) ، وذلك بقولها « ومثال الأعمال المذكورة فى هذه المادة اقامة الأسوار والسياجات وما شابهها »(١٤) . ثم تتابع النص عليها فى قانون المبانى ٤٥/١٩٦٢ ومن بعده القانون الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ، وأضافت مذكرتاهما الى الأمثلة السابقة كلمة النصب(١٥) .

كذلك يلاحظ أن الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ قد نص أيضا على أمثلة أخرى تدخل فى عداد المجموعة الثانية الخاصة « باقامة أعمال » بقوله : « لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى فى المدن والقرى الموجود بها الآن مصلحة تنظيم أو التى ستشكل فيها المصلحة المذكورة بقرار من نظارة الأشغال العمومية منازل أو عمارات أو **أسوار أو بلاكونات أو سلالم خارجية مكشوفة أو مماشى أو غير ذلك** ... »(١٦) .

وبناء على ذلك يكون **المقصود باقامة الأعمال** الآتى : اقامة الأسوار والسياجات والنصب والبلكونات والسلالم الخارجية المكشوفة والمماشى وما شابهها ، وبذلك ينجلى الغموض الذى يكتنف هذه المجموعة ولا تختلط

---

(١٣) راجع البند ٢٦ ص ٥٨ .
(١٤) راجع النشرة التشريعية العدد الثانى عشر (ديسمبر سنة ١٩٥٤) ص ٣٧٠٥ .
(١٥) راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير ١٩٦٢) ص ٢١٥ .
- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٠ .
(١٦) راجع البند ١٧ ص ٤٠ .

بالمجموعة الأولى الخاصة بانشاء المبانى الجديدة أو بالمجموعة الثالثة الخاصة بأعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ٠

وذهب بعض الفقه سنة ١٩٨٨ الى تأييد رأينا السابق بقوله : جرى نص المادة على انه « لا يجوز انشاء مبان او اقامة أعمال ٠٠٠ الخ » ٠ ولاشك أن مدلول اقامة الأعمال يشمل الانشاء ، غير أن المشرع بجمعه فى النص بين انشاء المبانى واقامة الأعمال ، أفصح عن أنه يقصد باقامة الأعمال معنى يختلف عن انشاء المبانى ، وان كان لم يوضح المقصود بهذه الأعمال ٠

وقد كشفت المذكرة الايضاحية للقانون عن مدلول هذه الأعمال بالأمثلة التى ضربتها لها بقولها : ومثال الأعمال المذكورة فى هذه المادة « اقامة الأسوار والسياجات وما شابهها » ٠

وقد سبق أن أوردت المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ (الملغى) عبارة النص الحالى ، وأضافت المذكرة الايضاحية لهذا القانون الى الأمثلة السابقة « النصب » ٠

كما أن الأمر العالى الصادر بتاريخ ١٨٨٩/٨/٢٦ نص فى مادته الأولى على أمثلة تدخل فى مفهوم اقامة الأعمال ، اذ أفصحت على أنه « لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى فى المدن والقرى الموجود بها الآن مصلحة تنظيم ، أو التى ستشكل فيها المصلحة المذكورة بقرار من نظارة الأشغال العمومية منازل أو عمارات أو أسوار أو بلاكونات أو سلالم خارجية مكشوفة أو مماشى أو غير ذلك ٠٠٠ » ٠

وبالترتيب على ما تقدم يمكن القول بأنه يقصد باقامة الأعمال : اقامة الأسوار والسياجات والنصب والبلكونات والسلالم الخارجية المكشوفة والمماشى وما شابه ذلك »(١٧) ٠

ويبين من هذا الرأى أنه أخذ بتفسير المؤلف للمقصود بعبارة اقامة الأعمال وبذات تأصيله ثم أشار اليه بالهامش ٠

وذهب **بعض الفقه سنة ١٩٨٩** الى تأييد رأينا السابق بقوله : وقد كشفت المذكرة الايضاحية للقانون — على استحياء — عن مدلول هذه الأعمال

---

(١٧) المستشار محمد عزمى البكرى — رئيس محكمة الاستئناف — فى « شرح قانون المبانى الجديد » من الناحيتين المدنية والجنائية ط ١ س ١٩٨٨ ص ٥٥ ٠

بالأمثلة التي ضربتها لها بقولها : « ومثال الأعمال المذكورة في هذه المادة اقامة الأسوار والسياجات وما شابهها ... » مما حدا بالفقه بصدد تفسير هذا النص الى القول بأن **المقصود باقامة الأعمال : « اقامة الأسوار والسياجات والنصب والبلكونات والسلالم الخارجية المكشوفة والماشى وما شابه ذلك »** .

ورغم أن هذا التفسير يتلاءم ويتسق مع الأصول العامة لتفسير النص القانوني ، الا أن المشرع قد جانبه الصواب تماما في هذا الشأن ، وهو يعبر عن ذلك المعنى الذى قال به الفقه و « أفصحت » عنه المذكرة الايضاحية بلفظ « اقامة الأعمال » ، اذ لا يمكن لفقيه — أو غير فقيه — القول بأن لفظ اقامة الأعمال يعنى قانونا « اقامة الأسوار والسياجات وما شابهها » ، على حد ما جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون المذكور .

عموما فانه مما يشفع لهذا اللفظ من غموض وعدم وضوح ، كونه قد ورد ضمن نصوص قوانين تنظيم المبانى ، والتى تتسم على حد ما ذكرنا بموضع آخر من الكتاب بالتخبط التشريعى وعدم الوضوح .

وأخيرا فاننا لا نجد بدا ازاء وضوح النص على النحو سالف الذكر ، من اعتناق هذا التفسير الذى قال به الفقه و « أفصحت » عنه المذكرة الايضاحية للقانون(١٨) .

(٢٩) المجموعة الثالثة : أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم :

تنص **المادة ١/٤ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦** المعدل بالقانون ٣٠/١٩٨٣ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، **أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ...** » .

ويبين من هذه العبارة أن المجموعة الثالثة من أعمال البناء المحظورة هى « التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم » . **هذه المجموعة**

---

(١٨) الأستاذ محمود عبد الحكيم عبد الرسول — وكيل نيابة بلدية القاهرة — في « المرجع في شرح قانون المباني الجديد » ط ١ س ١٩٨٩ ص ٢٠٣ و ٢٠٤ .

قديمة قدم **المجموعة الأولى** ، فقد جرمتها جميع قوانين المبانى على التوالى : الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩(١٩) ، والقانون ٥١/١٩٤٠(٢٠) والقانون ٩٣/١٩٤٨(٢١) ، والقانون ٦٥٦/١٩٥٤(٢٢) ، والقانون الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠/١٩٨٣(٢٣) .

ويبين من ظاهر النص أن هذه المجموعة الثالثة من أعمال البناء المحظورة معطوفة على المجموعة الثانية الخاصة باقامة أعمال ، ولكن الحقيقة أن **هذه المجموعة معطوفة على المجموعة الأولى الخاصة بالمبانى** . ويؤكد هذا التفسير استقراء قوانين المبانى السابقة على القانون ٦٥٦/١٩٥٤ الذى نص على المجموعة الثانية لأول مرة ، فكان الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ ينص على أنه : « لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى ... ولا يسوغ له أيضا توسيع تلك الأبنية أو تعايتها أو تقويتها أو ترميمها أو هدمها ... » . ـ وكان القانون ٥١/١٩٤٠ ينص على أنه : « لا يجوز لأحد أن ينشىء بناء ... أو أن يوسعه أو يعليه أو يعدل فيه ... » . ـ وكان القانون ٩٣/١٩٤٨ ينص على أنه : « لا يجوز لأحد أن ينشىء بناء ... أو يوسعه أو يعليه أو يعدل فيه ... » .

كما يبين أن **هذه المجموعة تشتمل على خمس نقاط هى : التوسيع والتعلية والتعديل والتدعيم والهدم**. وقد قلنا أنها لا تتصور الا بالنسبة الى المبانى القائمة دون المجموعة الأولى الخاصة بانشاء المبانى الجديدة(٢٤) .

(٣٠) توسيع المبانى : (agrandissement)

ويقصد بتوسيع المبانى التكبير أى زيادة مساحة أو حجم المبنى أو الحيز المكانى القائم الى مساحة أوسع أو حجم أكبر . والتوسيع بهذا المعنى قد يكون أفقيا أو رأسيا .

ومثال **التوسيع الأفقى** ازالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين

---

(١٩) راجع البند ١٦ ص ٣٩ .
(٢٠) راجع البند ١٧ ص ٤٠ .
(٢١) راجع البند ١٨ ص ٤١ .
(٢٢) راجع البند ١٩ ص ٤٢ .
(٢٣) راجع البند ٢٣ ص ٤٩ .
(٢٤) راجع ص ٥٥ .

وجعلهما حجرة واحدة واسعة أو كبيرة ، أو ازالة حائط فاصل بين شقتين صغيرتين وجعلهما شقة واحدة واسعة أو كبيرة[٢٥] • ويذهب بعض الفقه الى عكس ذلك ، ويراه تعديلا للبناء وليس توسيعا له ، طالما لم يؤد الى ضم مسطح جديد للبناء القائم بالفعل[٢٦] • ولكن هذا الرأى مردود بأن توسيع المبنى ككل بضم مسطح جديد اليه هو صورة من صور التوسيع ، الى جانب صور أخرى مثل توسيع الوحدة السكنية ذاتها بجعلها حجرة أو شقة أوسع أو أكبر •

ومثال **التوسيع الرأسى** بناء سندرة داخل محل • هذه الصورة قد تتداخل مع معنى التعديل فى عرف قانون المحال الصناعية والتجارية (المادة ١١ من القانون ١٩٥٤/٤٥٣ المعدل بالقوانين ١٩٥٦/٣٥٩ و٢٠٩/ ١٩٨٠ و ١٩٨١/١٧٧) أو قانون المحال العامة (المادة ١٠ من القانون ١٩٥٦/٣٧١ المعدل بالقانون ١٩٥٧/١٧٠) • ويذهب بعض الفقه الى عكس ذلك ويراه تعديلا للمحل وليس توسيعا ، وبالتالى لا يعتبر من أعمال البناء ولا يطبق عليه القانون ١٩٧٦/١٠٦[٢٧] •

(٣١) تعلية المبانى : (hausse)

ويقصد بالتعلية الارتفاع بالمبنى القائم الى أكثر من الارتفاع المرخص به ، وبمعنى آخر زيادة عدد طوابق المبنى القائم الى أكثر من العدد الوارد بالترخيص • مثل اقامة طابق أو دور فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص • وقد تضمن تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الاسكان أن من أسباب ظاهرة انهيار المبانى « المضاربة على أسعار الأراضى مما أدى الى ارتفاع ثمنها ، الأمر الذى دفع بعض الملاك الى الارتفاع بالمبانى عن الحدود المقررة قانونا لتعويض الارتفاع فى أسعار الأراضى » • كما تضمن تقرير اللجنة المذكورة التوصية الآتية « القضاء على المضاربة فى أسعار الأراضى الفضاء ، وذلك بتوفير الأراضى اللازمة للبناء بأسعار مخفضة

---

(٢٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٣ •
– المؤلف الطبعة الأولى ص ٥٣ •
– المستشار عزمى البكرى المرجع السابق ص ٥٦ •

(٢٦) الأستاذ محمود عبد الرسول المرجع السابق ص ٢٠٦ •

(٢٧) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٣ •

وتخطيط مناطق جديدة مع توفير المرافق العامة الأساسية لها »(٢٨) •

ويلاحظ **وجوب الحصول على ترخيص بتعلية المباني** ، أى الارتفاع بالبناء باقامة مبانى جديدة **فوق المبانى القائمة ، حتى ولو كانت تلك المباني القائمة قد تمت اقامتها بدون ترخيص** من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم •

والعلة فى اشتراط الحصول على ترخيص بالتعلية ، حتى ولو كانت المبانى القائمة قد تمت اقامتها بدون ترخيص ، ان المعروف فى علوم الهندسة **ان الأساسات الخرسانية الخاصة بكل مبنى من المبانى القائمة ، هى ذات قدرة محدودة على التحميل فوقها من الناحية الهندسية الفنية ، بحسب قوة تحمل التربة وارتفاع وقطر ومسافات العواميد الخرسانية ، وبصفة عامة معرفة ما اذا كانت اجهادات التصميم تسمح بالتعلية من عدمه•** فاذا أراد المالك تعلية المبنى بالمعنى السالف باقامة دور أو دورين أو ثلاثة أدوار أو أكثر ، فان ذلك يعنى تحميل الأساسات الخرسانية بحمل أكبر قد لا تتحمله فاذا التزم المالك حكم القانون ولجأ الى استصدار ترخيص بالتعلية ، أمكن للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم الكشف على الأساسات الخرسانية للمبنى المراد تعليته ، ثم قياس مدى تحملها أو عدم تحملها التعلية المطلوبة ، الأمر الذى يترتب عليه المحافظة على أرواح وأموال الناس من الخطر • أما اذا لم يلتزم المالك حكم القانون ولم يلجأ الى استصدار ترخيص بالتعلية على النحو السالف ، وانما أجرى التعلية بدون الحصول على ترخيص - وغالبا تكون الأساسات لا تتحمل - الأمر الذى يترتب عليه تعريض أرواح وأموال الناس للخطر •

وقضت محكمة النقض بصدد تعلية المبانى :

« لما كان ذلك ، وكانت المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه « فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ، يحظر فى أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها اقامة

---

(٢٨) راجع تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب عن مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ •

مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميم مبنى متى كانت قيمة الأعمال المطلوب اجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، الا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها واجراءاتها والبيانات التى تقدم اليها ، قرار من وزير الاسكان والتعمير ، وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص ... » .

وتنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ منه على أنه « ويجوز تحقيقا لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران اعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثانى وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الاعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلى » . كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أن « تختص بنظر طلبات الاعفاء وفقا لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط البديلة التى تحقق الصالح العام فى حالة الموافقة على طلب الاعفاء ... وتعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب ، وفى حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الاعفاء يصدر الوزير قرارا بالاعفاء يتضمن الشروط البديلة » .

فان الحكم المطعون فيه **اذ خالف هذا النظر بما انتهى اليه من قيام المطعون ضده بتعلية سبعة طوابق بارتفاع يزيد على خمسة وثلاثين مترا لا يكون مخالفا للقانون** بعد حصوله على مجرد موافقة لجنة الاعفاءات على ذلك **يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه** . ولما كان الحكم المطعون فيه فيما انساق اليه من خطأ فى تطبيق القانون قد حجب نفسه عن تمحيص موضوع الدعوى ، فانه يتعين أن يكون مع النقض الاعادة »(٢٩) .

(٣٢) تعديل المبانى : (modification)

ويقصد بالتعديل تغيير معالم المبنى القائم على نحو مخالف للترخيص ، مثل تغيير مدخل أو فناء العمارة أو موقع السلالم أو شكل الشرفات .

ويلاحظ ابتداء أن اجراء أعمال التعديل أو التغيير هنا انما يكون فى

---

(٢٩) نقض جنائى ١٩٨٢/٦/١٢ طعن ٥٢/١٨١١ قضائية .

- نقض جنائى ١٩٨٢/٦/١٢ طعن ٥٢/١٨١٢ قضائية .

- المدونة الذهبية - الاصدار الجنائى - العدد الثانى ط ١ س ١٩٨٥ ص ٢٠٧ .

المبانى القائمة فعلا ، حتى تندرج داخـــل المجموعة الثالثة من أعمال البناء المحظورة والمجرمة بالمـادة ٤ من قانون المبـانى الحـالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ • أما اجراء هذه الأعمال فى المبـانى الجـديدة المنشأة لأول مرة ، فانه يندرج تحت تهمة أخرى هى مخالفة الرسومات الانشائية المجرمة بالمـادة ٧ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ •

ويمكن تعريف **مدخل العمارة** بأنه المـكان المخصص لدخـول وخروج السكان •

وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ الفنـاء بأنه « فراغ متصل بالفضاء الخـــارجي من أعلاه ، مخصص لانارة وتهـوية غرف ومرافق البناء ، ويمتد من أسفله الى أعـــلاه دون أى عائق بخـلاف البروزات المسموح بها عليه » • ثم فرقت اللائحة بين ثلاثة أنواع من الأفنية هى : الفناء الخارجى وهو « فراغ متصل بالفناء الخارجى من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق » • ـ والفناء الداخلى هو « فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو من بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار » • ـ والفناء المشترك وهو « فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة » (المـادة ٢٤)(٣٠) •

كما فرقت اللائحة التنفيذية المذكورة بين ثلاثة أنواع من السلالم هى: السلم الرئيسى وهو « السلم الأساسى للمبنى المستخدم للتوصيل الى جميع أدوار المبنى » • ـ والسلم الثانوى وهو « السلم الاضافى فى مبنى به سلم رئيسى ، ويستخدم للتوصـــيل الى جميـــع الأدوار » • ـ والسلم الخـــارجى المكشوف وهو « السلم غير المغطى من أعـلى والمكشوف من جانب واحـد أو أكثر » (المـادة ٢٤) •

كذلك عرفت **اللائحة التنفيذية المذكورة الشرفات** بقولهـا : « الشرفة هى الفراندة أو البلـكونة » (المـادة ٢٤) • ويلاحظ أن أزمة المســـاكن الطاحنة التى تمر بها البلاد فى الوقت الحاضر والرغبة فى توسيع المساكن قد أدت الى انتشار ظاهرة مؤسفة هى ظاهرة تقفيل الشرفات أى احاطتهـا بالخشب والزجاج أو بالألمنيوم والزجاج وضمها الى حجرات الشقة ، ومرجع

---

(٣٠) راجع النشره التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ١٥٢٠ •

الأسف هنا أن تقفيل الشرفات على هـذا النحو وان كان يضيف الى الشقة بضعة سنتيمترات تكون محدودة فى استعمالها والانتفاع بها ، الا أن القبح الشديد الذى يصيب جمـال وشكل ورونق العمـارة يفوق عشرات المرات الفائدة التى تترتب عليها • ولذلك فلا يجوز اجراؤها الا بترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى(٣١) •

ويلاحظ أن **التعديل الذى يتعلق بالمصاعد الكهربائية** لا يخضع لحـكم التعديل الوارد فى قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ، وانما يخضع لأحكام القانون الخاص بالمصاعد الكهربائية ٧٨/١٩٧٤ • و « يقصـد بالمصـعد فى تطبيق أحكام القانون الأداة المعدة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر فى اتجاه رأسى ، بواسطة صـاعدة تعمـل بأجهزة كهربائيـة » (المـادة ١/١) ، و « لا يجوز تركيب مصعد الا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلى ووفقـا للمواصفات والاشتراطات الفنية التى يصـدر بهـا قرار من وزير الاسـكان والتعمـير » (المـادة ١/٣) ، و « لا يجوز تشغيل مصعد الا بعد الحصول على ترخيص من الجهـة المختصة بالمجلس المحلى ، وبعد التأمين بقيمة غير محدودة عن حـوادث المصعد بما يغطى المسئولية المدنية عن الأضرار التى تقـع للغير عن مدة الترخيص » (المـادة ١/٤) • و « لا يجوز اجراء أى تعديل فى المصعد الا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة ، وبعـد مراعاة الشروط الفنية التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير • ـ ويقصد بالتعديل أى تغيير يخالف الأوضاع والشروط والمواصفات الواردة فى الترخيص بتشـغيل المصـعد » (المـادة ١/٦ و٢) • و « يعاقب كل من يقوم بتركيب مصعد أو تشغيله أو اجراء تعديل فيه بالمخالفة لأحكام المواد ٣ و٤ و٦ من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيها ولا تجاوز مائتى جنيه » (المـادة ١/١٨)(٣٢) •

ويلاحظ أن **التعديل فى أوضاع المحال الصناعية والتجارية** سواء فى الداخل أو الخارج لا يخضع لحكم التعديل الوارد فى قانون المبـانى الحـالى

---

(٣١) الأسـتاذ حامد الشريف فى المرجع السابق ص ٦٩ •

(٣٢) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٠ (تابع) فى ٢٥/٧/١٩٧٤ •

ـ راجع النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٧٤) ص ٣٦٢٢ •

ـ راجع قرار وزارة الاسكان ٢٤١/١٩٧٥ باللائحة التنفيذية لقانون المصـاعد الكهربائية ٧٨/١٩٧٤ ـ جريدة الوقائع المصرية العدد ١٨٦ فى ١٤/٧/١٩٧٥ •

١٠٦/١٩٧٦ ، وانما يخضع لأحكام القـــانون ٤٥٣/١٩٥٤ بشأن المحـال الصناعية والتجارية المعدل بالقرار بقـانون ٣٥٣/١٩٥٦ (المواد ١١ و١٧ و١٨ و١٩)(٣٣) ٠

كذلك يلاحظ أن **التعديل فى أوضاع المحال العامة** سواء من الداخـل أو الخارج لا تخضع لحكم التعديل الوارد فى قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ، وانما يخضع لأحكام القانون ٣٧١/١٩٥٦ المعدل بالقانون ١٧٠/١٩٥٧(٣٤)٠

ومن المشكلات العملية التى تثور بصدد الـكلام عن تعديل المبـــانى انتشار **ظاهرة تقفيل البلكونات والشرفات والتراسات** فى المدن والمحافظات على مستوى الجمهورية ، وذلك باحاطتها بسواتر خشبية أو معدنية بالاضافة الى الزجاج ٠

فذهب **بعض الفقه** الى اعتبار تقفيل البلكونات من **أعمـال البناء التى لا يجوز اجراؤها الا بترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم** ، استنادا الى اللائحة التنفيذية لقانون المبانى التى حددت مواصفات التشطيب للمستويات المختلفة للمساكن الاقتصادية أو المتوسطة أو فوق المتوسطة ، اذ لكل منها مواصفات تشطيب خاصـــة تختلف عن الأخـرى ، وأمر تلك المواصفات من التشطيب لا يكون متروكا لأصحاب الشأن ، بل انه يخضع للتحديد الوارد باللائحة التنفيذية ٠ فاذا كان المبنى جديدا وسـيقام لأول مرة ، فان تقفيل الشرفة أو البلكونة بالزجاج أو الحديد أو الخشب أو خلافه ، يكون مبينا فى الترخيص ٠ وقد أشارت اللائحة التنفيذية الى أمثلة هـــذا التحديد بقولها « يجب ألا يقل ارتفـــاع درابزين الشرفات عن ٩٠ر مترا بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ، ويزاد هذا الارتفاع بمقـدار ٥٠ (مم) لـكل خمسة أدوار تاليـة » (المـادة ٣٠ من اللائحة)(٣٥) ٠

---

(٣٣) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٦٧ مكرر فى ٢٦/٨/١٩٥٤ ٠
- راجع النشرة التشريعة العدد الثامن (أغسطس سنة ١٩٥٤) ص ١٧٣٠ ٠
- راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٨٤ مكرر فى ١٨/١٠/١٩٥٦ ٠
- راجع النشرة التشريعة العدد العاشر (أكتوبر سنة ١٩٥٦) ص ٢٥٩٦ ٠
(٣٤) النشرة التشريعة العدد العاشر (أكتوبر سنة ١٩٥٦) ص ٢٦٩٧ ٠
النشرة التشريعة العدد السابع (يولية سنة ١٩٥٧) ص ١٥٧٢ ٠
(٣٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ط ١ ص ٦٩ ٠

وذهب **بعض الفقه ان تقفيل البلكونات لا تعد من قبيل تعـديل البناء فى مفهوم قانون المبانى ، وبالتالى لا يستلزم القيام بها الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بشئون التنظيم** ، تأسيسا على أن العلة التشريعيـــه من تجريم تعديل البناء متعددة فى هذه الحالة ، ثم أن الغالبية العظمى من سكان العمارات بالمدن المختلفة بجميع أنحاء الجمهورية يقومون بعمل هذه التركيبات الزجاجية أو الخشبية اتقاء للأتربة وحرارة الشمس والتدفئة وغير ذلك من الأغراض(٣٦) ٠

ونؤيد الرأى الأول فى اعتبار **تقفيل البلكونات من قبيل تعديل البناء** فى مفهوم قانون المبانى ، ونضيف الى الاستناد الى اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الصادرة بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، التى حددت مواصفات التشطيب المختلفة للمساكن الاقتصادية أو المتوسطة أو فوق المتوســطة ، ولم تترك أمره لأصحاب الشأن الآتى :

١ ــ أن استنباط حكم من اللائحـــة التنفيذية لقانون المبـانى ليس توسعا فى التفسير ، ولا يضعف السند القانونى المستمد منها ٠

٢ ــ ان قيام الغالبية العظمى من سكان العمارات بتقفيل البلكونات ، لا يبيح مخالفة قانون المبانى أو تعديل المبـــانى بدون ترخيص ، طالمـا ان هذا التقفيل يجرى على خلاف ترخيص انشاء المبنى ، ذلك الترخيص الصادر طبقا للرسومات الهندسية ، المعتمدة على مواصــفات التشطيب للمستويات المختلفة للمساكن ٠

٣ ــ ان البلكونات هى الرئة التى يتنفس بهــا المسكن ، وكمـا أن الانسان لا يستغنى عن احدى رئتيه الا لضرورة مرضية فكذلك المسكن ، والا كانت الرسومات الهندسية قد استغنت عنها ابتداء ٠

٤ ــ ان اتقاء الأتربة وحرارة الشمس والتماس التدفئة لهــا طرق أخرى ٠ أما التقفيل العشوائى للبلكونات فهو تخلف حضارى ، من شـأنه أن يشوه جمال وتنسيق المبانى ، وبالتالى يشوه جمال ورونق المدينة ٠

(٣٣) تدعيم المبانى :

ويقصد بالتدعيم التقوية ٠ وقد عرفته المذكرة الايضـــاحية لقـانون المبانى ١٩٦٢/٤٥ بأنه : **تقوية المبانى القائمة وازالة الخلل بهـا باستعمال**

---

(٣٦) الأســتاذ محمود عبد الرسول المرجع السابق ص ٣٠٦ ٠

مواد البناء كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية »(٣٧)٠ كما عرفته المذكرة الايضاحية لقانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ بأنه : « تقوية المبانى القائمة وازالة ما بها من خلل لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية »(٣٨) ٠

ويقترب التدعيم من الترميم والصيانة ٠ ويعرف الفقه الترميم بأنه اصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته ، سواء أكان العيب نتيجة خطأ فى الانشاء أو نتيجة خطأ فى الاستعمال ، أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال ، أو بسبب الاستعمال العادى وما قد يتطلبه(٣٩) وقد تضمنت المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن ٤٩/١٩٧٧ أمثلة عديدة للترميم(٤٠) ٠

---

(٣٧) راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) ص ٢١٥ ٠

(٣٨) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٠ ٠

(٣٩) الدكتور احمد أبو الوفا فى « التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون ايجار الأماكن » ط ٢ س ١٩٨٢ ص ٣٤ ٠

(٤٠) تنص **المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن ٤٩/١٩٧٧** على أن :

« يعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقا للمادة ٥٥ من القانون المشار اليه الأعمال الآتية :

١ — تدعيم وترميم الأساسات المعيبة ٠

٢ — ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتكاملة أو المتفككة منها ٠

٣ — تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى ٠

٤ — تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم او الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها ٠

٥ — اصلاح وترميم التلف فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدى الى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات ٠

٦ — اصلاح وترميم التالف من الأرضيات اذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعريض سكان الأدوار السفلى كلها أو بعضها للخطر ٠

٧ — استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها ٠

٨ — اصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى الى حوادث حريق أو الى تعريض الأرواح للخطر ٠

٩ — اصلاح وترميم خزانات وطلمبات المياه والأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف — سواء منها المكشوفة أو المدفونة — واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها ٠

١٠ — أعمال البياض والدهانات التى تستلزمها اعادة الحالة الى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة (قرار وزارة الاسكان والتعمير ٩٩/١٩٧٨ فى جريدة الوقائع المصرية العدد ٦١ فى ١٤/٣/١٩٧٨ ، وفى النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨ ص ١٦٣٤) ٠

كما يعرف الفقه الصيانة بانهـــا ما يتطلبه ضمان الانتفـــاع بالمبنى وملحقاته ، للحفاظ عليه فى حالة تمكنه من استمرار الانتفاع به • وتنقسم الصيانة الى نوعين صيانة دورية وصيانة عامة • وقد تكون **الصيانة الدوريه** من ناحية الخـــدمات التى تؤدى للمبنى أو ملحقاته (أى كوصف لهـــذه الخدمات) ، ومن ناحية المقابل الذى يؤدى عنها كأقســاط صــيانة المصعد للأشخاص أو البضائع أو ماكينة المياه التى تؤدى شهريا أو كل ثلاثة أشهر مقابل قيام الشركة التى تتولى الصـــيانة بالاشراف من تلقـاء نفسها على المـاكينة وتأمين حسن استعمالها وســلامتها • ـ وقد تكون **الصيانة عامة** بمعنى الاصلاحات الواجب القيام بها لاعادة تشـــغيل المـاكينة أو لضمان الانتفاع بالمبنى أو ملحقاته حتى يمكن استمرار الانتفاع به دون اضرار أو خطر • كاصلاح المصعد أو درجات المبنى أو ماكينة رفع المياه أو باب المبنى الرئيسى أو مواسير المياه خارج الوحدة السكنية أو الصرف خارجها(٤١) • وقد تضمنت المـادتان ٢٥ و٢٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن المعدل ١٣٦/١٩٨١ أمثلة لأعمال الصيانة العامة والدورية على التوالى(٤٢) •

---

(٤١) الدكتور أحمد أبو الوفا فى المرجع السابق ص ٣٤ •

(٤٢) **تنص المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن المعدل ١٣٦/١٩٨١** على أنه :

« فى تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد باعمال الصيانة العامة ما يلى :

١ ـ تدعيم وترميم الأساسات المعيبة •

٢ ـ ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها •

٣ ـ تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل او التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها •

٤ ـ تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى •

٥ ـ اصلاح وترميم التلفيات فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التى تؤدى الى تسرب المـاء للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات •

٦ ـ استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها •

٧ ـ اصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى الى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر وكذا اضاءة مدخل المبنى والسلالم •

٨ ـ اصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطلمبات المياه والمصاعد والأعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة او المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها •

٩ ـ أعمال الاصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد » •

كما تنص **المادة ٢٦ من ذات اللائحة** على أنه :

« فى تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد باعمال الصيانة الدورية ما يلى :

ويلاحظ أن اقتراب معاني التدعيم والترميم والصيانة بنوعيها ، أدى إلى الخلط بينها جميعا على النحـــو الذى يبين من الأمثلة التى تضــمنتها اللائحتـــان التنفيـذيتان للقـــانونين ١٩٧٧/٤٩ و١٩٨١/١٣٦ . ولفض الاشتباك بينها نرى أن هناك معيارين للتفرقة بينهما : **المعيار الأول** هـــو وجوب استصدار ترخيص بالنسبة لأعمـــال التدعيم دون أعمـال الترميم والصيانة بنوعيها . **والمعيار الثانى** هو أن المقصـــود بالترميم والصـــيانة بنوعيها هو ترميم وصيانة الأجزاء المشتركة الموجودة خارج وحدات المبنى وتخضع فى حكمها لقانون المساكن وتقسم نفقاتها بين المـالك والمستأجرين على النحو الذى تنظمه المـادة ٩ من القـــانون ١٩٨١/١٣٦ ، دون ترميم وصيانة الأجزاء غير المشتركة الموجودة داخل وحدات المبنى وتخضـــع فى حكمها للقانون المدنى وتقسم نفقاتها على النحو الذى تنظمه المـادتان ٥٨٢ و ٦٥١ مدنى(٤٣) .

وتقول محكمة النقض بصدد بيان ماهية أعمال التدعيم والترميم :

« ١ ـ يتضح من اســـتعراض نص المـادتين الأولى والثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ ـ فى شأن تنظيم المبانى ـ أن أعمال البناء والتعلية والتدعيم تستلزم الحصول على ترخيص لاجرائها ، وهى محظورة من وقت اعتماد خط التنظيم فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم ـ فيما عـــدا أعمال الترميم لازالة الخلل وأعمال البياض .

٢ ـ أعمال الترميم فى حكم المـادة الثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لا تجاوز ما يرد على المبنى من اصـــلاحات تقتضيها الضرورة لازالة مايعتوره من خلل ، وهى لاتعنى القيام بانشاءات جديدة ـ كما تختلف عن أعمال التدعيم التى يقصد بها تقوية البناء ، لأن الشارع أراد بقاء المبانى الواقعة خارج خطوط التنظيم على حالها حتى تزول ، فلا يجوز تقويتها أو

---

١ ـ اصلاح درج السلم المكسورة أو المتآكلة ، وكسوة الأرضية فى السلالم والمداخل .

٢ ـ أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التى تتطلبها اعادة الحال الى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة .

٣ ـ استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل .

٤ ـ نزح الآبار والبيارات ومصارف المياه » (راجع قرار وزارة التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى ١٩٨١/٧٦٦) .

(٤٣) الدكتور أحمد أبو الوفا فى المرجع السابق ص ٣٥ .

تعليتها أو اعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزانة العامة تبعا لهذه الزيادة ٠

فاذا كان مفاد ما أثبته مهندس التنظيم في محضره أن ما قام به المتهم لم يكن ترميما لازالة خلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم ، وانما كان هدما واعادة بناء مما يدخل في نطاق الأعمال المحظورة طبقا لنص المادتين الأولى والثالثة عشر من قانون تنظيم المباني ، فان الحكم اذ قضي باعتبار هذه الأعمال من **أعمال الترميم المباح القيام بها** يكون مخطئا في تطبيق القانون على واقعة الدعوى ، مما يتعين معه نقضه نقضا جزئيا وتصحيحه بالنسبة لعقوبة الهدم »(٤٤) ٠

وقضت محكمة النقض بأن دفع الطاعن تهمة هدم البناء بدون ترخيص، بأنه اقتصر على ترميمه دون هدمه ، دفاع جوهرى ، يجب تحقيقه أو الرد عليه :

« متى كان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الاستئنافية أن دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام بترميمه فحسب ، وطلب ندب خبير لمعاينته ، وكان يبين مما أدلى به مهندس التنظيم أمام محكمة أول درجة أن لدى الطاعن ترخيصا بترميم المنزل ٠

وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتصرت في حكمها على مجرد القول بثبوت التهمة (هدم منزل داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون تصريح) مما أثبته مهندس التنظيم ، دون أن تعرض لهذا الدفاع سواء بتحقيقه أو ابداء الرأى فيه ٠ وكان هذا الدفاع جوهريا ومن شأنه — لو صح — أن يؤثر فى مركز الطاعن من الاتهام ، فان حكمها يكون جوهريا معيبا بالاخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان »(٤٥) ٠

(٣٤) هدم المباني : (destruction)

يقصد بالهدم الازالة ٠ وهو نوعان : هدم كلي يشمل ازالة المبنى

---

(٤٤) نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ — ٢ — ٥٧٤ — ١٠٩ ٠
— نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ طعن ٢٩/١٨١٥ قضائية ٠

(٤٥) نقض جنائى ١٩٧٥/٢/١٧ مجموعة محكمة النقض ٢٦ — ١٧٢ — ٣٨ ٠

القائم كله حتى سطح الأرض ، وهدم جزئى يقتصر على هدم جزء من المبنى القائم بحيث يصبح الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال بعد ذلك .

وقضت محكمة النقض بصدد تعريف الهدم بأن :

« ... المقصود بالهدم ازالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له . ولما كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر بداءة ما اذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون بالدور الثانى وما اذا كان الطاعن أزاله كله أو بعضه ، وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى ، فانه يكون معيبا بالاخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار اثباتها فيه بما يستوجب نقضه والاحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذى لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة »(٤٦) .

وقد حفل المشرع بتنظيم الرقابة على أعمال هدم المبانى ، وتقول المذكرة الايضاحية لقانون المبانى ١٩٥٦/٣٤٤ فى هذا الصدد :

« منذ وضعت الحرب العالمية الأخيرة أوزارها نشط الاستثمار فى مشروعات المبانى السكنية والمرتفعة التكاليف منها على وجه الخصوص بما يسد الحاجة التى كانت ماسة فى ذلك الوقت لمثل هذه المساكن — الا أنه لوحظ أن هذا النشاط استمر بصورة متزايدة حتى تحول الكثير من رؤوس الأموال الى الاستغلال فى مشروعات البناء نظرا لحرية تقدير الايجارات بالنسبة الى هذه المبانى الجديدة ووفرة الأرباح التى تدرها بسبب الاقبال عليها مما شجع الكثيرين على **هدم المبانى الحديثة نسبيا بالرغم من أنها لا زالت صالحة للاستعمال فى الأغراض التى أعدت لها رغبة فى اقامة مبان جديدة مكانها أكثر غلة وأوفر فائدة .**

ولما كان هذا الاتجاه لا يتفق مع الصالح العام . وكانت الحكومة آخذة بسبيل تصنيع البلاد وتشجيع الاستغلال فى المشروعات الانتاجية ، الأمر الذى يتطلب القصد من هدم المبانى القائمة والتدبر فى تشييد الجديد منها والحد من صرف العملات الأجنبية ليتسنى استخدامها فيما يعود على

---

(٤٦) نقض جنائى ١٩٧٠/٤/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢١ — ٢ — ٥٧٧ — ١٣٨ .
— نقض جنائى ١٩٦٥/١١/٢ مجموعة محكمة النقض ١٦ — ٣ — ٧٧٩ — ١٤٧ .

الثروة القومية العامة بفائدة أكبر والمحافظة على التوازن اللازم فى وجوه الاستغلال المختلفة .

لذلك رؤى وضع نظام يكفل الاشراف على نشاط أعمال البناء فى البلاد ومراقبة استعمال مواد الخدمات المحلية أو المستوردة والحد من ازالة مبان لها قيمتها تعتبر جزءا من الثروة القومية ومن المفهوم أن يكون هذا النظام مؤقتا يلغى بعد تحقيق الأغراض التى صدر من أجلها »(٤٧) .

وتقول **المذكرة الايضاحية لقانون المبانى ١٧٨/١٩٦١** فى ذات الصدد :

« تضمنت المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ فى شأن تنظيم أعمال البناء والهدم ، أن العمل به موقوت بتحقيق الأغراض التى صدر من أجلها وهى الحد من استثمار رؤوس الأموال فى البناء وتشجيع استثمارها فى المشروعات الانتاجية .

وبما أن خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية قد حددت الاستثمارات فى قطاع البناء ، وأنه من غير المنتظر أن يتجاوز القطاعان الخاص والعام ما خصص لهما من استثمارات فى هذا القطاع ، لذلك تكون قد **زالت ضرورة الابقاء على قيود توجيه أعمال البناء التى فرضت بالقانون المشار اليه** مما يقتضى انهاء العمل بأحكامه فى هذا الشق .

أما الغرض من تنظيم الرقابة على أعمال هدم المبانى فلا يزال قائما تمشيا مع سياسة الدولة فى الاسكان ومنعا من اساءة استعمال حق الهدم لمجرد الرغبة فى زيادة الاستغلال »(٤٨) .

وكان من مظاهر الاحتفال التشريعى بتنظيم أعمال هدم المبانى أن تداخلت ثلاثة قوانين فى هذا الصدد هى : **قانون المبانى ١٧٨/١٩٦١** الذى حظر هدم المبانى غير الآيلة للسقوط ، داخل حدود المدن ، الا بعد الحصول على تصريح بالهدم من لجنة المحافظة المختصة المنصوص عليها فى المادة الثانية من هذا القانون (المادتان ١ و٢) . — **وقانون المبانى ١٠٦/١٩٧٦** الذى حظر اجراء أعمال الهدم ، الا بعد الحصول على ترخيص بالهدم من الجهة

---

(٤٧) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٥٦) ص ٢٤١٦ .

(٤٨) راجع النشرة التشريعية العدد الحادى عشر (نوفمبر سنة ١٩٦١) ص ٣٩٦٦ .

الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى (المادة ٤) • ـ **وقانون المساكن** ٤٩/١٩٧٧ الذى نظم الاجراءات التى تتخذ فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط بمعرفة اللجنة المختصة بكل وحدة من وحدات الحكم المحلى التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص (الفصل الثانى المواد ٥٥ ـ ٦٥) •

ويبين من ذلك وجود **أربع سمات للتفرقة بين هذه القوانين** على النحو التالى : فالقانون ١٧٨/١٩٦١ يطبق نوعيا على هدم المبانى غير الآيلة للسقوط ، ويطبق محليا داخل حدود المدن ، ويشترط الحصول على تصريح بالهدم من لجنة المحافظة المختصة ، وعقوبته الغرامة ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ويجوز اضافة الحبس مدة لا تزيد على سنة (المواد ١ و٢ و٧) • ـ والقانون ١٠٦/١٩٧٦ يطبق نوعيا على أعمال الهدم عموما ، ويطبق محليا داخل وخارج حدود المدن ، ويشترط الحصول على ترخيص بالهدم من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى ، وعقوبته الحبس وغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء أو احداهما (المادتان ٤ و٢٢) • ـ والقانون ٤٩/١٩٧٧ يطبق نوعيا على هدم المبانى الآيلة للسقوط ، ويطبق محليا داخل أو خارج حدود المدن ، ويشترط الحصول على قرار بالهدم من اللجنة المختصة بكل وحدة من وحدات الحكم المحلى ، وعقوبته الغرامة مائة جنيه الى خمسمائة جنيه (المادتان ٦٠ و٧٩) •

وبناء على ذلك **لا يقوم التداخل بين القانونين ١٧٨/١٩٦١ و٤٩/١٩٧٧** لاختلاف مجال التطبيق النوعى لكل منهما ، فالأول يطبق على هدم المبانى غير الآيلة للسقوط ، والثانى يطبق على هدم المبانى الآيلة للسقوط • ـ وانما يقوم **التداخل بين القانون ١٠٦/١٩٧٦ والقانونين ١٧٨/١٩٦١ و٤٩/١٩٧٧** لتداخل مجال التطبيق النوعى فيها ، ففى حين يطبق القانون ١٧٨/١٩٦١ على هدم المبانى غير الآيلة للسقوط ، يطبق القانون ٤٩/١٩٧٧ على هدم المبانى الآيلة للسقوط ، يطبق القانون ١٠٦/١٩٧٦ على أعمال الهدم عموما سواء الآيلة أو غير الآيلة للسقوط ، ومن هنا جاء التداخل •

وفى مجال بيان العقوبة الواجبة التطبيق ، فاذا قام شخص بهدم مبنى غير آيل للسقوط ، قبل الحصول على تصريح بالهدم طبقا للقانون ١٧٨/١٩٦١ ، وقبل الحصول على ترخيص بالهدم طبقا للقانون ١٠٦/١٩٧٦ ، فيكون مرتكبا جريمتين : جريمة هدم بناء بدون تصريح بالهدم من لجنة المحافظة المختصة ، وجريمة هدم بناء بدون ترخيص بالهدم من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى • فيطبق فى شأنه العقوبة

المقررة فى كل من القـانونين ، مع مراعاة حـكم القواعد العامة فى قانون العقوبات اذا كون الفعل الواحد جرائم متعددة ووجوب اعتبار الجريمة التى عقوبتها أشد والحـكم بعقوبتها دون غيرها (المـادة ٣٢ عقوبات) ، والعقوبة التى تطبق هنا هى الحبس و الغرامة التى لاتجاوز قيمةالأعمال أومواد البناء او احداهما (المـادة٢٢ منالقانون ١٠٦/١٩٧٦ المعدلة بالقانون٣٠/١٩٨٣) . — واذا قام شخص بهدم مبنى آيل للسقوط ، قبل الحصول على قرار بالهدم طبقا للقانون ٤٩/١٩٧٧ ، وقبل الحصول على ترخيص بالهدم طبقـا للقانون ١٠٦/١٩٧٦ ، فيكون مرتكبا جريمتين : جريمة هدم بدون قرار بالهدم من اللجنة المختصة بكل وحدة من وحدات الحـكم المحلى ، وجريمة هدم بناء بدون ترخيص بالهدم من الجهة الادارية المختصـة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى . فيطبق فى شأنه العقوبة المقررة فى كل من القانونين ، مع مراعاة حـكم القواعد العامة فى قانون العقوبات اذا كون الفعل الواحد جرائم متعددة ووجوب اعتبار الجريمة التى عقوبتها أشد والحكم بعقوبتها دون غيرها (المادة ٣٢ عقوبات) ،والعقوبة التى تطبق هنا هى الحبس والغرامة التى لاتجاوز قيمة الأعمـال أو مواد البناء أو احداهما (المـادة ٢٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ المعدلة بالقانون ٣٠/١٩٨٣)(٤٩) .

وقضت محكمة النقض فى هذا الصدد :

« يبين من استعراض نصوص المواد ١ و٢ و٥ و٧ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى ، ١ و٦ منالقانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى أن القانون حظر هدم المبانى الآيلة للسقوط الا بعد الحصول على تصريح من لجنة تنظيم أعمال هدم المبانى وصدور ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وحظر على السلطة الأخيرة أن تصدر ترخيصا بالهدم الا بعد صدور تصريح من اللجنة . — **وأوجب توقيع العقوبات المنصوص عليها فى قانون تنظيم المبانى** اذا قام مقتضاها الى **جانب العقوبة المنصوص عليها فى قانون تنظيم هدم المبانى** رقم ١٨٧ لسنة ١٩٦١ »(٥٠) .

ويلاحـظ اقتراب أعمال الهدم من أعمال الحفر ، فى أن الهدم يعنى

---

(٤٩) الدكتور عبد الناصر العطار المرجع السابق ص ١٦٦ .
— الأسـتاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٤ .
(٥٠) نقض جنائى ١/٦/١٩٦٥ مجموعة محكمة النقض ١٦ — ٢ — ٥٣٨ — ١٠٨ .
— نقض جنائى ٢٥/٣/١٩٧٣ مجموعة محكمة النقض ٢٤ — ١ — ٣٩٣ — ٨٣ .

ازالة المبنى القائم فوق سطح الأرض ، في حين أن الحفر يعنى ازالة ما هو قائم تحت سطح الأرض . ولعل السبب في عدم اشارة المشرع الى أعمال الحفر بجانب أعمال الهدم ، أن أعمال الحفر لا تتم لذاتها أى الحفر لمجرد الحفر ، وانما تتم تنفيذا لأى عمل من الأعمال التى تشملها المجموعة الثانية من أعمال البناء وهى التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، وبالتالى ينسحب الترخيص الصادر بشأنها على أعمال الحفر . أما اذا حدثت أعمال حفر مستقلة لأغراض أخرى ، فيتعين على المشرع تعديل المادة ٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ باضافة أعمال الحفر الى جانب أعمال الهدم واشتراط الحصول على ترخيص لاجرائها ، لما يترتب عليه ذلك من تأثير على سلامة ومتانة وقوة احتمال الأساسات ، الأمر الذى قد يؤدى فى النهاية الى انهيار المبانى ، وتعريض حياة وأمن وسلامة الأرواح والأموال للخطر(٥١) .

(٣٥) المجموعة الرابعة : التشطيبات الخارجية :

تنص المادة ٤/١ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، **أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ...** » .

ويبين من هذه العبارة الأخيرة أن المجموعة الرابعة من أعمال البناء المحظورة هى اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون .

وتعرف اللائحة التنفيذية للقانون التشطيبات الخارجية بقولها :

« هى تغطية واجهات المبانى القائمة ، سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه ، بالبياض بأنواعه المختلفة ، أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش . ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات »(٥٢) .

---

(٥١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ط ١ ص ٦٧ .

(٥٢) راجع قرار وزارة التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨٣/٣٠ .

ويبين من هذا التعريف أن **النص على هذه المجموعة الرابعة قديم وليس مستحدثا بالقانون ١٩٨٣/٣٠** كما ذهب البعض(٥٣) • فقد نص عليها ادمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ ، ولكنه لم يكن يجرمها وذلك بقوله : « لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى فى المدن والقرى ••• الا بعد حصـــوله من مصلحة التنظيم على الرخصة وخط التنظيم • أما عملية البياض بالفرشـة سواء كانت من الداخل أو من الخارج فلا يؤخذ عنها رخصة »(٥٤) • وكانت بداية تجريم هذه المجموعة من الأعمال فى قانون المبانى ١٩٥٤/٦٥٦ بقوله : « لا يجوز لأحد أن ينشىء بنــاء ••• كما لا يجوز تغطية واجهات المبـانى القائمة بالبيـاض وخلافه ، الا بعد الحصـول على ترخيص ••• »(٥٥) • ثم تتـابع النص على تجريم هـذه المجموعة من الأعمـال فى قانون المبانى ١٩٦٢/٤٥ بقوله : « لا يجوز لأحد أن ينشىء بنـاء ••• كما لا يجوز تغطية وجهـات المبـانى القـائمة بالبيـاض وخلافه الا بعـد الحصـــول على ترخيص ••• »(٥٦) • ومن بعده فى قانون المبـانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ (قبل تعديله بالقانون ١٩٨٣/٣٠) بقوله : « لا يجوز انشاء مبان ••• أو تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص ••• »(٥٧) •

ولعـل **الذى أثار اللبس لدى البعض ، ودفعهـم الى القول بأن هـذه المجموعة مستحدثة** ، أن القانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ استبدل عبارة « اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية » بعبارة « تغطية واجهات المبانى القائمة ••• بالبياض بأنواعه المختلفة » ، فعمد الى وضع العبارة الأولى فى صلب النص ، ثم وضع العبارة الثانية فى المذكرة الايضاحية • وأصبح النص المعدل يجرى على النحو الآتى : « لا يجوز انشاء مبان ••• أو اجراء أية تشـطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص ••• » • كما أصبحت المذكرة الايضـاحية تقول : « التشطيبات الخارجية : هى تغطية واجهات المبانى القائمة ، سواء المطلة على الطريق العام و غير المطلة عليه ، بالبياض بأنواعه المختلفة ، أو التكسيات بالحجر الصناعى

---

(٥٣) الأسـتاذ حامد الشريف المرجع السابق ط ١ ص ٦٤

(٥٤) راجع البنـد ١٦ ص ٣٩ •

(٥٥) راجع البنـد ١٩ ص ٤٢ •

(٥٦) راجع البنـد ٢٢ ص ٤٧ •

(٥٧) راجع البنـد ٢٣ ص ٤٩ •

أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، كذلك أعمال الحليات والكرنيش • ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات »(٥٨) •

---

(٥٨) المادة ٢ من قرار وزارة الاسكان ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية للقانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ باضافة فقرة أخيرة الى المادة ٢٤ من قرار وزارة الاسكان ١٩٧٨/٢٣٧ باللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ •

— تضمن الفصل الرابع من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ مواصفات ومعايير ومستويات الاسكان المختلفة وأسس تكاليفها التقديرية • فتنص المواد ١٥ و١٧ و١٩ و٢١ على مواصفات الأنواع المختلفة للاسكان الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط والفاخر على التوالى • كما تنص المواد ١٦ و١٨ و٢٠ و٢١ على **مواصفات التشطيبات** فى كل نوع على التوالى •

— فتنص المادة ١٦ (مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) على مواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادى على الوجه التالى :

(١) البياض الداخلى :

يتدرج من تخشين عادى رقة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين الجيد مع الرش بالجير ، وأسفال أسمنتية مخدومة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل الى ٥٠ر١ مترا •

(٢) البياض الخارجى :

فيما عدا المبانى الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجى من رقتين مع الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرطشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة •

(٣) الأرضيات :

أرضية أسمنتية مخدومة أو بلاط أسمنتى عادة تخانة ٢٠ مم أو بلاط موزايكو عادة تخانة ٢٠ مم •

(٤) النجارة :

خشب سويدى تخانة ٣٧ مم أو ٥٠ مم ، وتكون حشوات الأبواب من الخشب السويدى أو الخشب الحبيبى أو الواح خشب الأبلكاج أو ألواح الخشب المضغوط او ما يماثله •

(٥) الأعمال الصحية :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدى من الصينى أو الزهر المطلى بالصينى ، ومرحاض بصندوق طرد عالى مطلى بالصينى من الداخل ودش •

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للاوانى من الفخار أو الزهر المطلى بالصينى وله صفاية من الموزايكو •

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمحابس والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة •

(٦) السلالم :

تتدرج من أنواع الحجر الجيرى الصلد والموزايكو العادة حتى الكسوة الموزايكو العادية لهيكل السلالم الخرسانية •

(٧) درابزينات السلالم والشرفات :

. . . .

وتتدرج من أنواع الدرابزينات المبانى أو الخرسانة المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما فى مستواها .

(٨) الكهرباء :

وتشمل توفير خطوط قوى مستقلة لاحتمال تركيب غسالات وثلاجات مع تركيب الكابلات والمخارج المناسبة لذلك .

ـ وتنص المادة ١٨ (مستبدلة بالقرار الوزارى ٧٨/١٩٩٣) على مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجه الآتى :

(١) البياض الداخلى :

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف مع دهانها بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمصيص لكليهما ـ مع بياض أسقال المطابخ ودورات المياه بطبقة أسمنتية مخدومة ودهانها بالبوية .

(٢) البياض الخارجى :

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الأسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة المسوحة أو المقسمة .

(٣) الأرضيات :

الصالة وحجرات المعيشة والأكل تتدرج من البلاط الموزايكو الأبيض تخانة ٢٠ مم ، ثم الملون بمقاس ٢٠٠ × ٢٠٠ = ٢٠ مم ، أو أنواع البلاط الأسمنتى الملون بمقاس ٣٠٠ × ٣٠٠ × ٣٠ مم حتى الأرضيات ترابيع الفنيل أو ما يساويها .

أما حجرات النوم : فتتدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات ترابيع الفنيل الى الأرضيات الخشبية .

والشرفات والدورات والمطابخ تندرج من أنواع البلاط الموزايكو أو الأسمنتى الأبيض أو الملون تخانة ٢٠ مم بمختلف أنواعها ومستوياتها أو بما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك .

(٤) النجارة :

تكون من خشب سويدى تخانة ٥٠ مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى ، وعلى أن تتدرج حشوات الأبواب من الخشب الحبيبى المكسى بالقشرة أو الأبلاكاج او ما يماثلها حتى الواح الخشب المسدب (الكونتر) للأبواب الحشو ، أو أبواب تجليد بألواح الخشب المضغوط أو الأبلاكاج .

(٥) الصحى :

يتكون الحمام من حوض غسل أيدى من الصينى ومرحاض بصندوق طرد عالى مطلى بالصينى من الداخل وحوض دش .

ويكون بالمطبخ حوض غسل للأوانى من الفخار أو الزهر المطلى بالصينى وله صفاية من الموزايكو أو الرخام .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل ارضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

ويكون سفل الحمام من البياض الأسمنتى الأبيض أو الأسمنتى المخدوم المدهون بالبوية

. . . .

ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشانى الأبيض بارتفاع يصل الى ١٫٥٠ مترا ٠

اما مرآة الحوض المخصص لغسيل الأوانى بالمطبخ فتكسى بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٠٫٦٠ مترا ٠

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقى وأفرنجى وحوض لغسيل الأيدى مع بياض السفل بارتفاع ١٫٥٠ مترا بالبياض الأسمنتى الأبيض أو الملون والدهان بالبوية ٠

(٦) الســـلالم :

من الموزايكو الأبيض أو الملون وتتدرج مستوياتها حتى التكسية بالرخام ٠

(٧) درابزينات السلالم والشرفات :

تتدرج من المبانى المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية بمختلف مستوياتها وارتفاعاتها ٠

(٨) أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية ، وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة ٠

— وتنص المادة ٢٠ (مستبدلة **بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) على مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقا لما يلى :**

(١) البياض الداخلى :

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف وتتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرنيش أو بعض التكسيات الداخلية ٠

(٢) البياض الخارجى :

يبدأ بالمسوبات الممتازة من القطيسة أو الطرطشة العادية أو المسوحة أو المقسمة أو البياض بمزنة الحجر الصناعى حسب ما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المبانى مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره ٠

(٣) الأرضـــيات :

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفنيل حتى الأنواع المتباينة من ارضيات الخشب السويدى والقرو أو أرضيات الرخام العادية والملونة ٠

وبالنسبة للحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الموزايكو حتى البلاط السيراميك ٠

(٤) النجـــارة :

لا تقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية (صلب أو المنيوم) وتكون خردواتها من أصناف ممتازة سواء كانت صلبا أو المنيوم أو نحاس أو برونز أو ما الى ذلك ٠

(٥) الصـــحى :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدى من الصينى ومرحاض افرنجى بصندوق طرد واطى وحوض حمام أو حوض دش ، ويمكن أن يشمل حوض تشطيف (بيديه) ٠

ويتم تكسية سفل الحمام بالبلاط القيشانى بارتفاع ١٫٥٠ مترا بكامل مساحة السفل ،

ويقصد بالتشطيبات هنا **التشطيبات الخارجية دون التشطيبات الداخلية** • ففى الأولى يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص لاجرائها ، أما فى الثانية فلا يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص لاجرائها ، وقد مثلت لها اللائحة التنفيذية بمفهوم المخالفة بأعمال الدهانات •

ويقصد بالتشطيبات هنا التشطيبات الخارجية اللازمة **للمبانى القائمة دون المبانى الجديدة** • ففى الأولى يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص مستقل لاجرائها ، أما فى الثانية فلا يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص مستقل لاجرائها ، لأن المفروض أن ترخيص البناء قد تضمنها •

والغرض من الحظر المنصوص عليه هنا بعدم اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده الأعمال التنفيذية للقانون ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك ، هو ما يترتب عليها من أثر على جمال وتنسيق الواجهات ، فى الوقت الذى يجب فيه مراعاة جمال العمارة والمحافظة على جمال المدينة • وقد عبرت

وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون •

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه البادرة والساخنة •

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأوانى من الفخار المطلى بالصينى وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٠٫٦٠ مترا •

ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى ، وسيفون أرضية مع تكسية السفل بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ١٫٥٠ مترا •

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة •

(٦) السلالم :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة المتوسط •

(٧) درابزينات السلالم والشرفات :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية (حديد أو المنيوم) أو خشب أو خلافه •

(٨) أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة للثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية واحتمال تركيب أجهزة تكييف ، وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة •

— وتنص المادة ٢١ (مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) على مواصفات تشطيب المسكن من المستوى الفاخر •

(راجع قرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء — النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٠٤ المعدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) •

المذكرة الايضاحية للقانون عن هذا الغرض بقولها : « لما لذلك من أثر على جمال وتنسيق الواجهات »(٥٩) • ثم ان المباني القائمة قد تكون واقعة خارج خطوط التنظيم ومطلوب بقاؤها على حالها حتى تزول ، ومن ثم فلا يسوغ اجراء أية تشطيبات خارجية بشأنها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزانة العامة تبعا لذلك(٦٠) •

وأنواع التشطيبات الخارجية التى حددتها اللائحة التنفيذية لقانون المبانى المعدل ٣٠/١٩٨٣ ثلاثة هى :

١ ـ تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة •
٢ ـ تكسية واجهات المبانى القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة •
٣ ـ أعمال الحليات أو الكرانيش •

ويقصد بالنوع الأول **تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة** سواء كانت تلك المبانى مطلة على الطريق العام أو غير مطلة عليه • وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ الطريق العام بأنه : « الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للدولة ، والمخصص للمرور العام ، ويستعمله الأفراد للوصول الى مساكنهم أو محال أعمالهم » • والطريق الخاص : « هو الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للأفراد ، والذى يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول الى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المبانى على الأقل لا يتصل بطريق عام » (المادة ٢٤)(٦١) • ويلاحظ أن اللائحة التنفيذية لقانون المبانى المعدل ٣٠/١٩٨٣ لم تحدد نوعا معينا من البياض المستعمل فى تغطية واجهات المبانى القائمة ، بل أطلقت الأمر بقولها : « البياض بأنواعه المختلفة » (المادة ٢)(٦٢) •

ويقصد بالنوع الثانى **تكسية واجهات المبانى القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة** • وقد ذكرت اللائحة التنفيذية لقانون المبانى المعدل ٣٠/١٩٨٣ أنواع التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت • ويلاحظ أن هذه الأنواع واردة على سبيل

---

(٥٩) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٠ •

(٦٠) نقض جنائى ١٤/٦/١٩٦٠ مجموعة محكمة النقض ١١ ـ ٢ ـ ٥٧٤ ـ ١٠٩ •
ـ نقض جنائى ١٤/٦/١٩٦٠ طعن ١٨١٥/٢٩ قضائية •

(٦١) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥١٩ •

(٦٢) راجع قرار وزارة الاسكان ٣٥٧/١٩٨٣ باللائحة التنفيذية لقانون المبانى المعدل ٣٠/١٩٨٣ •

التمثيل وليس على سبيل الحصر لقول اللائحة : « أو أية تكسيات أخرى » (المادة ٢) •

ويقصد بالنوع الثالث **أعمال الحليات أو الكرانيش** • ويمكن تعريف أعمال الحليات بالديكورات الخارجية (décorations) التى قد تحتاج الى اجراء بعض الهدم ومن ثم قد تؤثر على سلامة المبنى • أما الديكورات الداخلية التى لا تحتاج الى اجراء أية هدم وبالتالى لا تؤثر على سلامة المبنى فلا تندرج فى هذا النوع(٦٣) • وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ أعمال الكرانيش بقولها : « الكرنيش هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحوائط » (المادة ٢٤)(٦٤) •

(٣٦) العنصر الثانى : بدون ترخيص :

تنص **المادة ١/٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

«لا يجوز انشاء مبان ••• الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك ••• » •

ويبين من هذه العبارة أن **العنصر الثانى من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص هو عدم وجود ترخيص** • ويتطلب شرح هذا العنصر التعرض للنقاط الآتية : معنى الترخيص، الغرض من الترخيص، طالب الترخيص ، شروط الترخيص ، التزامات المرخص له ، مستندات الترخيص ، نموذج طلب الترخيص ، مدة البت فى الترخيص ، الترخيص الضمنى ، وتجديد الترخيص •

(٣٧) ١ ـ معنى الترخيص : (permis)

معنى الترخيص الموافقة ، موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية(٦٥) • وقد اختلفت تشريعات المبانى المتعاقبة فى التعبير عنه • فقد عبر عنه الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ والقانونان ١٩٤٠/٥١ و١٩٤٨/٩٣ بلفظ « رخصة » • وكان القانون ١٩٥٤/٦٥٦ أول تشريع يستعمل لفظ « ترخيص » • ثم عاد القانون ١٩٥٦/٣٤٤ الى

---

(٦٣) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ط ١ ص ٦٦ •

(٦٤) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٢٢ •

(٦٥) قانون ١٩٨٨/١٤٥ بتعديل بعض أحكام القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون نظام الحكم المحلى •

استعمال لفظ « موافقة » . بعد ذلك تواترت التشريعات على استعمال لفظ « ترخيص » مثل القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ والقانون ١٩٧٦/١٠٦ والقانون ١٩٨٣/٣٠ والقانون ١٩٩٢/٢٥ والأمر العسكرى ١٩٩٢/٤(٦٦) .

(٣٨) ٢ ـ الغرض من الترخيص : (but)

والغرض من الترخيص أو بمعنى آخر من اشتراط الحصول على الترخيص **هو توجيه وتنظيم أعمال البناء** . وهذا الغرض قد حملته كافه تشريعات المبانى على صدرها كعنوان لها ، منذ الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ بعنوان « أمر عال يتعلق بمصلحة التنظيم » ، حتى القانون ١٩٩٢/٢٥ والأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ بتعديل قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ « فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء » .

والغاية المستهدفة من توجيه وتنظيم أعمال البناء تحقيق أمرين :
الأمر الأول : هو المحافظة على الثروة القومية باعتبار أن المبانى تمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد وللدولة فى الوقت الحاضر . لذلك ينبغى أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة ، لضمان صلاحيتها من النواحى الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها للخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها على النحو الذى أشارت اليه المذكرة الايضاحية لقانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦(٦٧) . **والأمر الثانى :** المحافظة على جمال وتنسيق المبانى وبالتالى المحافظة على جمال المدينة . أما لو تركت الحرية لكل فرد فى البناء على هواه ، فلا بد أن يؤدى ذلك الى فوضى فى المبانى ، بحيث لا يتصور وجود مكان لا تزحف فيه المبانى الى عرض الطريق ، ولا قتل الناس بسبب مضار الجوار وانتهاك حرماتهم وأسرارهم وراحتهم وهدوئهم وسكينتهم .

(٣٩) ٣ ـ طالب الترخيص : (demandeur)

تنص **المادة ٢/٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ويسرى هذا الحكم على كل من ينشىء أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد

---

(٦٦) راجع البند ١٦ ص ٣٩ وما بعدها .

(٦٧) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٤٧ .

أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام » .

ويبين من هذه الفقرة أن **قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ قد انفرد بالنص على فقرة مستقلة لبيان المقصود بطالب الترخيص** ، ثم اضاف اليها القانون ١٩٨٣/٣٠ من ضمن طالبى الترخيص « **الجمعيات التعاونية** » . وقال تقرير لجنة الاسكان المشتركة فى التعليق على هذه الاضافة : « رأت اللجنة الابقاء على هذه المادة (٤) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، مع تعديلها باضافة الجمعيات التعاونية اليها ، حتى يواجه النص صور الملكية الثلاث التى وردت فى الدستور وهى الملكية العامة والخاصة والتعاونية ، وحتى يسرى فى شأن الجمعيات التعاونية ما يسرى على الأفراد وهيئات القطاع العام أو الوزارات والمصالح والهيئات العامة وشركات القطاع العام ، من ضرورة الحصول على ترخيص بالأعمال البنائية والانشائية التى تقوم بها تلك الجمعيات التعاونية »(٦٨) .

كذلك يبين من هذه الفقرة أن **المقصود بطالب الترخيص هو : كل من ينشىء أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من المجموعات الأربع من أعمال البناء المحظورة بدون ترخيص وهى** : انشاء المبانى الجديدة واقامة الأسوار والسياجات والنصب وما شابهها ، وأعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، والتشطيبات الخارجية . وبعد أن ذكرت الفقرة طالبى الترخيص بعبارة « كل من » ، عادت وعددت الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام ، والجمعيات التعاونية ، والهيئات الخاصة وشركات القطاع الخاص والأفراد(٦٩) .

وقد عبر تقرير لجنة الاسكان المشتركة عن طالبى الترخيص بأصحاب الملكيات الثلاث : أصحاب الملكية العامة وهم الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام . وأصحاب الملكية التعاونية الخاضعة لأحكام القانون ١٩٨١/١٤ باصدار قانون التعاون الاسكانى المعدل بالقانون

---

(٦٨) راجع تقرير اللجنة المشتركة مع لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب عن مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ .

(٦٩) البند ٢٦ ص ٥٨ .

١٩٨٢/١٥(٧٠) • وأصحاب الملكية الخاصة وهم الهيئات الخاصة وشركات القطاع الخاص وأفراد المواطنين •

(٤٠) ٤ ــ شروط الترخيص :

تنص **المادة ٣/٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

« ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار اليها بالفقرة الأولى ، الا اذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ، ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ، ومقتضيات الأمن ، والقواعد الصحية التى تحددها **اللائحة التنفيذية** » •

وتقول **المذكرة الايضاحية للقانون** فى هذا الصدد :

« وتمشيا مع الاتجاه الحالى الذى ثبتت سلامته ، أحال القانون فى شأن التفاصيل الى اللائحة ، حيث نصت المادة (٤) المذكورة على عدم جواز الترخيص فيما هو منصوص عليه فى هذه المادة ، الا اذا كان مطابقا لأحكام القانون ، ومتفقا مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ، ومقتضيات الأمن ، والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية »(٧١) •

بعد ذلك صدر القانون ١٩٩٢/٢٥ بتعديل قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، فأضاف ثلاثة شروط جديدة الى شروط الترخيص القديمة ، الأول أن يكون تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين • **والثانى** وجوب صدور ترخيص البناء متضمنا تحديد مدة اتمام البناء بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى • **والثالث** عدم منح الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال ، ثم رفع المبالغ المتعلقة بوثيقة التأمين • وقد وردت الشروط الجديدة والمعدلة فى المواد ٦ مكررا (١) و٧ مكررا المضافتين و٨ المستبدلة بالقانون المعدل •

فتنص **المادة ٦ مكررا (١) المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥** على أن :

« (١) يكون الترخيص **بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :**

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى •

---

(٧٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ١٠ تابع (د) فى ١٩٨١/٣/٥ •

ــ راجع الجريدة الرسمية العدد ١١ فى ١٩٨٢/٢/١١ •

(٧١) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥١ •

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقي الأعمال المرخص بها ، اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

(٢) وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء .

(٣) **ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة التي يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى ، بما لا يجاوز خمس سنوات** من تاريخ صدور الترخيص المبدئي للمرحلة الأولى .

(٤) ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المباني المرخص بها ، في المدة المحددة في الترخيص ، وأن تنبه على ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه » .

وتنص **المادة ٧ مكررا المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥** على أنه :

« (١) لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق على شرط ، يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية ، بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .

(٢) ويرد الخطاب الى المرخص له ، اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

(٣) وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص ، وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه . كما لها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام هذا القانون . وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع واجراءات تقديم خطاب الضمان ، واستعاضة قيمة ما يخصم منه ورده » .

وتنص **المادة ٨ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥** على أنه :

« (١) لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ ، للأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليات أيا كانت قيمتها ، الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

(٢) ويستثنى من الحكم المتقدم ، التعلية التي لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات ، لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الارتفاع المقرر قانونا .

(٣) وتغطي وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن

الاضرار التى تلحق بالغير ، بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى ، وذلك بالنسبة لما يلى :

١ - مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم .

٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

(٤) ودون الاخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية ، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ ، وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد اليه بذلك ، وتحدد مسئوليته وفقا لأحكام هذا القانون .

(٥) ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير ، مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه .

(٦) ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان ، بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه ، والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر . كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها . ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة ، وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد .

(٧) وتكون وثيقة التامين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد » .

ويبين من المواد ٣/٤ و٦ مكررا (١) و٧ مكررا و٨ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٩٢/٢٥ ، أن شروط الترخيص ثمانية ، نذكرها جملة ، ثم نعيد ذكرها بالتفصيل ، وذلك على النحو الآتى :

١ - أن تكون المبانى أو الأعمال **مطابقة لأحكام القانون** (المادة ٣/٤) .

٢ - أن تكون المبانى أو الأعمال متفقة مع **الأصول الفنية** والمواصفات العامة التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المادة ٣/٤) .

٣ - أن تكون المبانى أو الأعمال متفقة مع **مقتضيات الأمن** التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المادة ٣/٤) .

٤ - أن يكون تنفيذ المبانى أو الأعمال متفقة مع **القواعد الصحية** التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المادة ٣/٤) .

٥ - أن يكون تنفيذ المبانى أو الأعمال الواردة بالرخصة **على مرحلتين** على النحو الوارد بالقانون (المادة ٦ مكررا) .

٦ - أن يصدر ترخيص المبانى بالاسكان متضمنا **تحديد المدة** التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى ، بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى (المادة ٧ مستبدلة) .

٧ - عدم منح الترخيص الا بعد تقديم **خطاب ضمان** غير مقيد **أو** معلق على شرط ، يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية ، بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال (المادة ٧ مكررا) .

٨ - عدم جواز صرف ترخيص البناء أو الأعمال الا بعد تقديم **وثيقة التأمين** (المادة ٨ مستبدلة) .

هذا وسوف نتولى شرح كل شرط من هذه الشروط على التوالى ...

(٤١) الشرط الأول : أن تكون المبانى أو الأعمال مطابقة لأحكام القانون :

تنص المادة ٣/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ولا يجوز الترخيص بالمبانى أن الأعمال المشار اليها بالفقرة الأولى ، الا اذا كانت **مطابقة لأحكام هذا القانون** ... التى تحددها اللائحة التنفيذية » .

وتقول **المذكرة الايضاحية للقانون** فى هذا الصدد :

« وتمشيا مع الاتجاه الحالى الذى ثبتت سلامته ، أحال القانون فى شأن التفاصيل الى اللائحة ، حيث نصت المادة (٤) المذكورة على عدم جواز الترخيص فيما هو منصوص عليه فى هذه المادة ، الا اذا كان **مطابقا لأحكام القانون** ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن **الشرط الأول** من شروط الترخيص هو أن **تكون المبانى أو الأعمال مطابقة لأحكام القانون** ، ذلك أنه يشترط للحصول على الترخيص أن تكون المجموعات الأربع من أعمال البناء المحظورة بدون ترخيص وهى : انشاء المبانى الجديدة ، واقامة الأسوار والسياجات والنصب

وما شابهها ، وأعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، والتشطيبات الخارجية ، يشترط أن تكون هـذه الأعمال مطابقة لأحكام القانون • ويقصد بأحكام القانون هنا جميـع الأحكام الواردة فى قانون المبـانى الحـالى ١٩٧٦/١٠٦ ، المعـدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٨٤/٥٤ و ١٩٨٦/٩٩ و١٩٩٢/٢٥ والأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ واللائحـة التنفيذية للقانون الأصلى الصادرة بقرار وزارة الاسـكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، واللائحـة التنفيذية للقانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ الصادرة بقرار وزارة الاسكان ٣٥٧/ ١٩٨٣ ، والقرارات المنفذة لتلك القوانين(٧٢) •

(٤٢) الشرط الثانى : أن تكون المبانى أو الأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون :

تنص المـادة ٤/٣ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار اليها بالفقرة الأولى ، الا اذا كانت مطابقة لأحكام هـذا القـانون ، **ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة** ••• التى تحددها اللائحة التنفيذية » •

وتنص المـادة ٢٣ من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى المعدل ١٠٦/ ١٩٧٦ مستبدلة بقرار وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمرافق ١٩٩٣/٧٨ (٧٣) على أن :

« يكون انشاء المبانى ، أو اقامة الأعمـال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية بها ، وفقـا للشروط والأوضاع المبينة فى هذا الباب ، وكذلك للشروط المنصوص عليها فى الباب الثالث الخاص بالأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية » •

ويلاحظ أن الباب الواردة به المـادة ٢٣ هو الباب الثانى من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ الخاص بتنظيم المبانى ، والباب التـالى له هو الباب الثالث الخاص بالأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية •

---

(٧٢) الأسـتاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٩ •

(٧٣) الوقائع المصرية العدد ١٠٤ تابع فى ١٩٩٣/٥/٦ •

ويبين من هذين النصين أن **الشرط الثاني** من شروط الترخيص هـــو **أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون** .

ومن أمثلة الأصول الفنية والمواصفات العـــامة التي تحددها اللائحة التنفيذية نذكر الآتي : وجوب ألا يقل ارتفـــاع درابزين الشرفات عن ٩٠ر مترا بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ، ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ٥٠ مم لـــكل خمســـة أدوار تاليـــة (المـــادة ٣٠) . ويشترط فيما يقام من أبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصـــا ألا تتجاوز الكثافة البنائيةالنسب الواردة باللائحة التنفيذية (المادة ٣٤)(٧٤). يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ألا يزيد الارتفاع الكلي لواجهة البناء المقامة على حد الطريق على مثل وربع مثل البعد ما بين حديه اذا كانا متوازنين ، وبشرط ألا يزيد ارتفاع الواجهـــة على ٣٠ مترا . وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهـــة مقاسا من منسوب سطح الرصيف ان وجد والا فمن منسوب ســـطح محور الطريق (المـــادة ٨١ من اللائحـــة التنفيذية لقـــانون التخطيط العمراني ١٩٨٢/٣ التي حلت محل المواد ٣٥ و٣٦ و٣٧ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي مع عدم الاخلال بأحكام التشريعات المنظمة لانشاء المحـــال على اختلاف أنواعها ، لا يجوز أن يقل الارتفاع الداخلي الخالص مقاسا بين السطح النهائي للأرضية وبطنية السقف في جميـــع أدوار المبنى عن ٧٠ر٢ مترا (المـــادة ٣٨) : لا يسمح في وجهات المباني المقامة على خط التنظيم أو حد الطريق عاما كان أو خاصا عمل بروزات الا طبقا للشروط والأوضاع الواردة باللائحة التنفيذية (المـــادة ٤٥)(٧٥) .

(٤٣) الشرط الثالث : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون :

تنص المـــادة ٣/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

---

(٧٤) المـــادة ٣٤ ألغيت بقـــرار وزارة التعمير والدولة للاسـكان واستصـــلاح الاراضي ١٩٨٢/٦٠٠ (الوقائع المصرية العدد ٢٦٢ في ١٩٨٢/١١/١٨) .

(٧٥) المـــادة ٤٥ ألغيت بالقرار الوزاري ١٩٨٢/٦٠٠ .

« ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشـــار اليهـا فى الفقرة الأولى ، الا اذ كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ، ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصـــفات العـــامة ، **ومقتضيات الأمن** ... التى تحـددها اللائحـة التنميذية » .

ويبين من هذه الفقرة أن **الشرط الثالث** من شروط الترخيص هو **أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مـــع مقتضيات الأمن التى تحددها اللائحـة التنفيذية للقانون .**

ومن أمثلة مقتضيات الأمن التى تحددها اللائحة التنفيذية للقـــانون نذكر الآتي : يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للبناء ، لافتة مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمـــل ، بمقـــاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم ، تطـلى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر ، وتكتب عليها البيـــانات الموضحة بالنمـوذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها . — وتثبت هـــذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة . — ويكون كل من المـالك والمقاول مسئولا عن اقامة هذه اللافتة ، وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ (المـادة ٢٣ مكررا)(٧٦) . كل بناء يشتمل على ٣٠ (ثلاثون) غرفة سكنية أو أكثر يلزم تهيئة غرفة به لحارس البناء (المـادة ٣٢) . يجب فى المباني التى يزيد ارتفاع أرضية أعلا دور فيها عن ١٦ مترا من منسوب الشارع أن ييسر للأفراد الخروج الى الطريق العام بواسطة سلمين على الأقل ، كما يجب تزويد هـذه المبـانى بأنبوبة غير متصلة بمصدر المياه بكامل ارتفاع البناء ولها محابس بلاكور فى كل دور ، ويسهل الوصول اليها لاستعمالها فى حالة اطفـــاء الحريق ، وذلك طبقا للمواصفات التى تضعها لذلك الجهة المختصة بالاطفاء (المـادة ٣٣)(٧٧) يجب أن يكون هيكل ودرج السلالم الرئيسية أو الثانوية من مادة غير قابلة للاحتراق ، وألا يقل الطول الظاهر لدرج الســلالم الرئيسية عن ١٠ر١ مترا اذا كان السلم يخدم أربع وحدات سكنية فى الدور على الأكثر وبطول ٣٠ر١ مترا اذا زادت الوحدات السكنية بالدور على ذلك (المادة ٤٤).

---

(٧٦) المـادة ٢٣ مكررا مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ .

(٧٧) المـادة ٣٣ ألغيت بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ .

نموذج لافتة
انشاء أو تعلية أو استكمال أعمال (٧٨)

عملية	انشاء	مبنى	سكنى	من المستوى	الفاخر
	تعلية		ادارى		فوق المتوسط
	استكمال		فندق		المتوسط
			مستشفى		الاقتصادى

رقم الترخيص : .... تاريخ صدوره : ....

عنوان العقار : ....

عدد الأدوار المرخص باقامتها : ....

عدد الوحدات المزمع اقامتها : ....

عدد الوحدات المخصصة للتمليك : ....

عدد الوحدات المخصصة للتأجير : ....

اسم المالك : ....

عنوانه : ....

اسم المقاول القائم بالتنفيذ : ....

عنوانه : ....

شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين : ....

عنوانها : ....

---

(٧٨) توضع اللافتة فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للبناء وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ × ١٢٠ سم تطلى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب البيانات باللون الأبيض .

وتثبت بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن اقامة هذه اللافتة وبقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

(٤٤) الشرط الرابع : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون :

تنص المادة ٣/٤ من قانون المباني الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار اليهـــا فى الفقرة الأولى ، الا اذا كانت مطابقة لأحكام هـــذا القانون ، ومتفقة مـع الأصول الفنية والمواصفات العـامة ، ومقتضـــيات الأمن ، **والقواعد الصحية التى** تحددها اللائحة التنفيذية » ٠

ويبين من هذه الفقرة أن **الشرط الرابع** من شروط الترخيص هــو **أن تكون المباني أو الأعمـــال متفقة مع القواعد الصحية التى تحـددها اللائحة التنفيذية للقانون** ٠

ومن أمثلة القواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية للقـــانون نذكر الآتى : فى حالة انشاء دكاكين بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال هذه الدكاكين ، وذلك وفقا لما تقرره الجهـــة الادارية المختصة بشئون التنظيم (المـادة ٣١) ٠ يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والاضاءة تطل على طريق أو على فناء مستوف للاشتراطات المبينة فى هذه اللائحة ، ولا يجوز بأى حال من الأحوال أن يقل ســـطح الفتحة عن النسب الواردة باللائحة التنفيذية (المـادة ٣٩) ٠ يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوية وانارة غرف ومرافق البناء عند اقامة المباني أو تعليتها أو اجراء تعديل فى المباني القائمة مطابقة للاشتراطات الواردة باللائحة التنفيـــذية (المـادة ٤١) ٠ لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على انشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المـادة ٤١ ، ولا يجوز فصل هـــذه الأفنية المشتركة الا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهـــواء ، وبشرط ألا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار ، داخلا فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز ، وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١ر٨٠ مترا ، ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص فى البناء لأى منهم ٠ — وفى حالة انشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد ، أو فى حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المـالك كفناء لمنفعـة البناء ، يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المباني المطلة عليها قبـل منح الترخيص بالبناء

(المـادة ٤٣)(٧٩) •

(٤٥) الشرط الخامس : أن يكون تنفيذ المبانى أو الأعمال على مرحلتين :

تنص المـادة ٦/١ و٢ مكررا من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين:

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسـوب أرضية الدور الأرضى •

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بهـا ، اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية •

(٢) وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء » •

وتنص المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى المعدل(٨٠) على أنه:

« يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى •

المرحلة الثانية : وتشتمل على خطوتين :

الخطوة الأولى : ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص بهـا ، حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر ، اذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال فى المرحلة الأولى •

الخطوة الثانية : يصرح فيها باستكمال باقى الأعمال الواردة بالرخصة، اذا ما تبين من المعاينة مطابقة الأعمال التى تم تنفيـذها لأحكام القـانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة •

وللوحدة المحلية بناء على طلب صاحب الشـأن ، أن تقسم المشروع ـ وفقـا لطبيعته وظروف تمويله الى أجزاء متكاملة • ويصـدر ترخيص بالنسبة لكل جزء على حده وفقا للأحكام المتقدمة ، بعـد سداد الرسـوم الخاصة بالترخيص عن كامل المشروع •

---

(٧٩) المـادة ٤٣ مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ •

(٨٠) المـادة ٥٦ مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ •

ويصدر الترخيص وفقا لأحد النموذجين المرافقين لهذا القرار حسب الأحوال . . . .

ويتولى المهندس المختص المرور على موقـــع البناء ، فاذا تبين له أن المرخص له نفذ أعمال المرحلة الأولى ، طبقا لاشتراطات ورسومات الرخصة أثبت ذلك في دفتر الأحوال . ويجب أن تصدر الموافقة على تنفيذ أعمـــال المرحلة التالية ، خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ قيام صاحب الشأن بالاخطار عن تمام استكمال أعمال المرحلة السابقة عليها ، أو من تاريخ مرور المهندس أيهما أقرب ، ويسلم صاحب الشأن ايصالا بتاريخ تقديمه الاخطار المنوه عنه.

وعلى المرخص له تنفيذ الأعمال فى المدة المحددة ، بمراعاة أحكام المـادة ٩ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، والمـادة ٥٩ من هـــذه اللائحـة (خاصتين بتجديد الترخص ، اذا مضت سنة واحـــدة على منحه ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها) .

ومع مراعاة الأحكام والمواعيد التى تحددها هاتان المـادتان ، يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بهـــا فى المدة المحددة بالترخيص ، وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليـــه بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها ، بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه » .

ويبين من هذين النصين أن **الشرط الخامس** من شروط الترخيص هــو **أن يكون تنفيذ المبانى أو الأعمال على مرحلتين** : المرحلة الأولى يصرح فيها بتنفيذ الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى ، والمرحلة الثـــانية يصرح فيها باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، وذلك على التفصيل الوارد باللائحة التنفيذية لقانون المبانى ...

ويلاحظ أن **هذا الشرط مستحدث بقانون المبانى المعدل ١٩٩٢/٢٥** ، **ولم يبين تقرير اللجنة المشتركة أو المذكرة الايضاحية لهذا القانون الحكمة التى دعت المشرع الى استحداثه** ، الأمر الذى دعا **بعض الفقه** الى القول بأنه يتضح من مطالعة النص أن المشرع اتجه الى تقييد استخدام الترخيص عند تنفيذ الأعمال التى يشملها الترخيص ، وبالتالى فهو يقوم بتعقيد اجراءات استخراج الرخصة ، الأمر الذى يدفع العديد من الملاك والقائمين باستثمار أموالهم فى قطاع الاسكان الى الهروب بأموالهم من هـــذا القطاع الى غـيره ، وبالتالى سيؤدى بلا شك الى زيادة المشكلة السكانية وزيادة البطالة لعـدم

استخدام الأيدى العاملة فى قطاع الاسكان(٨١) •

ونرى انه **لعل الحكمة** من **استحداث هذا الشرط هى حرص المشرع على حماية أموال ومدخرات الناس** - التى يشقون فى جمعها - من الوقوع فى براثن النصابين الذين يبيعون للناس الوهم (illusion) ، بالاعلان عن مشروعات أو مدن اسكان وهمية ، ويجمعون المقدمات والخلوات ، ثم يختفون أو يسافرون خارج البلاد ، ولذلك فان الشرط المستحدث يعمل على كشفهم وتعريتهم أمام الناس • فمن لم ينفذ المرحلة الأولى من الترخيص ، يكون غير جاد وينكشف أمره مبكرا ، قبل أن يتمكن من امتصاص دماء النــاس والهرب بأموالهم •

(٤٦) الشرط السادس : أن يصدر ترخيص المبانى أو الأعمال متضمنا تحديد المدة :

تنص المــادة ٦/٣ و٤ مكررا من قانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦ مضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« (٣) ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحــديد المدة ، التى يجب على المــالك اتمام البناء خلالها واعــداده للسكنى ، بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى•

(٤) ومع مراعاة حكم المــادة ٩ يتعين على الوحــدة المختصة متابعــة استكمال المبانى المرخص بهــا فى المدة المحــددة بالترخيص ، وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضاء هــذه المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه » •

وتنص المــادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية لقــانون المبانى المعدل(٨٢) على أنه :

« ويجب أن يصدر ترخيص بالبناء بالاسكان متضمنا تحــديد المدة التى يجب على المــالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى ، بما لا يجــاوز خمس سنوات ، من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى •

---

(٨١) الأســتاذ حامد الشريف المرجع السابق بنــد ١ ص ٢ •

(٨٢) المــادة ٥٦ مستبدلة بالقرار الوزارى ٧٨/١٩٩٣ •

ويبين من هذين النصين أن **الشرط السادس** من شروط الترخيص هو **أن يصدر ترخيص المباني أو الأعمال متضمنا تحديد المدة ، التي يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى** • وقد حدد المشرع الحد الأقصى لمدة البناء بخمس سنوات ، تبدأ من تاريخ صدور الترخيص المبدئي للمرحلة الأولى من مرحلتى البناء ، وذلك على التفصيل الوارد باللائحة التنفيذية لقانون المباني •••

ويلاحظ أن **هذا الشرط مستحدث بقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥** ، **ولم يبين تقرير اللجنة المشتركة أو المذكرة الايضاحية لهذا القانون الحكمة التي دعت المشرع الى استحداثه** ، ولعل الحكمة من استحداث هذا الشرط هي حث الملاك أو المرخص لهم على سرعة اتمام البناء خلال المدة المقررة واعداده للسكنى ، وذلك لاحداث انفراج في مشكلة الاسكان القائمة ، الأمر الذى دعا المشرع الى النص على أنه « مع مراعاة الأحكام والمواعيد التي تحددها هاتان المادتان يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المباني المرخص بها في المدة المحددة بالترخيص ، وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه (المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية) •

(٤٧) الشرط السابع : عدم منح الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان :

تنص **المادة ٧ مكررا من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦** مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) **لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان** غير مقيد أو معلق على شرط ، يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية ، بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال •

(٢) ويرد الخطاب الى المرخص له ، اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها ، طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص •

(٣) وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص ، وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه • كما لها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم

بها طبقا لأحكام هذا القانون • وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع واجراءات تقديم خطاب الضمان واستعاضة قيمة ما يخصم منه ورده » •

وتنص المادة ٥٧ مكررا من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى المضافة(٨٣) على أنه :

« **(١) لا يصرف الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان** ، غير مقيد بقيد أو معلق على شرط ، صادر من أحد البنوك التجارية ، لصالح الوحدة المحلية ، بما يعادل ٥٪ (خمسة فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص فيها•

(٢) وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص ، وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه •

(٣) وللجهة الادارية أن تخصم من قيمة خطاب الضمان الغرامات التى يحكم بها طبقا لأحكام القانون •

(٤) واذا لم تكف قيمة خطاب الضمان لتنفيذ ما تقدم ، يكون للجهة الادارية أن تطلب من المالك أداء تكاليف استكمال أعمال الازالة أو التصحيح •

(٥) وتصدر الجهة الادارية قرارها بوقف تنفيذ الأعمال المرخص بها ، الى أن يقوم المرخص له باستكمال قيمة خطاب الضمان الى ما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال المتبقية التى يتم تنفيذها •

(٦) ويرد الخطاب الى المرخص له فى نهاية اتمام الأعمال المرخص فيهـا ، اذا التزم فى تنفيذها بالشروط والمواصفات الواردة بالترخيص ومرفقاته » •

ويبين من هذين النصين أن **الشرط السابع** من شروط الترخيص **هو عدم منح الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق على شرط ، يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال** • ويرد الخطاب الى المرخص له ، فى حالة ما اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها ، طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص •

---

(٨٣) المادة ٥٧ مكررا مضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ •

ويلاحظ أن **هذا الشرط مستحدث بقانون المباني ١٩٩٢/٢٥** . وكانت **المادة ٧ مكررا تتضمن فقرة رابعة أضافتها اللجنة المشتركة في تقريرها عن القانون الجديد المعدل** كانت تنص على أنه : « لا يلزم تقديم خطاب الضمان بالنسبة لمباني الاسكان من المستوى الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط ، التي لا تتجاوز ارتفاعاتها وفقا لعرض الشارع ستة أدوار ، وذلك تخفيفا على عاتق أصحاب هذه المباني ، وتشجيعا لهم على البناء » . ولكن يبدو أن هذه الفقرة حذفت عند مناقشة مشروع القانون ، حتى أن المذكرة الايضاحية للقانون لم تتحدث عنها(٨٤) .

ولم يبين تقرير اللجنة المشتركة أو المذكرة الايضاحية للقانون **الحكمة** التي دعت المشرع الى استحداثه ، الأمر الذي دعا بعض الفقه الى القول بأنه لا مبرر على الاطلاق لاستلزام شرط خطاب الضمان ، لأنه سوف يحد من طلبات الترخيص من ناحية ، وسيلجئ الكثيرين الى البناء بدون ترخيص تفاديا لتقديم خطاب ضمان من ناحية أخرى(٨٥) .

ونرى أنه **لعل الحكمة** من **استحداث هذا الشرط هي كشف وتعرية المشروعات الوهمية أمام الناس ، عن طريق التأكد من التزام أحكام القانون،** حيث يرد خطاب الضمان الى المرخص له ، اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها ، طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص . أما اذا لم يلتزم المرخص له أحكام القانون فيكون للجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص ، وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان . كذلك يكون للجهة الادارية أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام هذا القانون ، وذلك على النحو الذي تنظمه اللائحة التنفيذية وأوضاع واجراءات تقديم خطاب الضمان .

(٤٨) الشرط الثامن : عدم جواز صرف ترخيص البناء أو الأعمال أو التعليات الا بعد تقديم وثيقة التأمين :

تنص **المادة ٨ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦** معدلة بالقانون

---

(٨٤) تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ .

(٨٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢ .

٢٥/١٩٩٢(٨٦) على أنه :

« (١) **لا يجوز صرف ترخيص البناء** أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليات أيا كانت قيمتها **الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين** •

(٢) ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا •

(٣) وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين ، عن الأضرار التى تلحق بالغير ، بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى ، وذلك بالنسبة لما يلى :

١ — مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم•
٢ — مسئوليته أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى •

(٤) ودون الاخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ ، وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد اليه بذلك ، وتحدد مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون •

(٥) ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير ، مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد من الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه •

(٦) ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان ، بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر • كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها • ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة ، وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة ، والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد •

(٧) وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد »•

---

(٨٦) الفقرتان الأولى والثانية من المادة ٨ مستبدلتان بالقانون ٢٥/١٩٩٢ •

ويبين من هذه المادة أن **الشرط الثامن** من شروط الترخيص **هو عدم جواز صرف ترخيص البناء أو البدء فى تنفيذ الأعمال أو التعليات الا بعد تقديم وثيقة التأمين** ٠ وقد حدد المشرع قيمة البناء أو الأعمال التى لا يجوز صرف الترخيص بها ، الا بعد تقديم وثيقة التأمين ، بمبلغ ١٥٠ر٠٠٠ مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ٠ كذلك حدد المشرع قيمة التعليات التى لا يجوز صرف الترخيص بها ، الا بعد تقديم وثيقة التأمين ، بمبلغ ٧٥ر٠٠٠ خمسة وسبعين ألف جنيه ٠

ويلاحظ أن المشرع قد استبدل الفقرتين الأولى والثانية من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، واستهدف بهذا الاستبدال زيادة المبالغ المتعلقة بوثيقة التأمين ، حيث كانت قيمة البناء أو الأعمال مبلغ ٣٠ر٠٠٠ ثلاثين ألف جنيه ، وكانت قيمة التعليات ١٥ر٠٠٠ خمسة عشر ألف جنيه ، وذلك فى التعديل السابق بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ٠ كما كانت القيمة الأولى ١٠ر٠٠٠ عشرة آلاف جنيه فى قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ قبل التعديلين الأخيرين عليها(٨٧) ٠

(٤٩) التزامات المرخص له : (obligations)

تنص **المادة ٤/٤ من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

« وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه » ٠

وتقول **المذكرة الايضاحية للقانون** فى هذا الصدد :

« كما تحدد اللائحة الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة حدوث التوقف عنه ، وذلك لكى تواجه اللائحة فى مرونة ما ينص عليه القانون الحالى فى شأن قيام مهندس التنظيم بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق فى الطبيعة واخطار

---

(٨٧) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٦ و٢٩٠ ٠

الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بعد الارتفاع بالبناء بمقدار متر واحد على الأكثر من منسوب العمل فى حالة ايقافه مدة تزيد على ثلاثة أشهر . وغير ذلك من الحالات التى يرد تنظيمها باللائحة » ٠

ويبين من هذه الفقرة أن **المشرع قد عهد الى اللائحة التنفيذية للقانون لبيان الالتزامات التفصيلية الواقعة على عاتق المرخص له بالبناء لاتساع مجال ذلك فى اللائحة عن القانون** (المواد ٤٧ و٤٨ و٤٩ و٥٠ و٥٩ و٩٠) ٠

بعد ذلك صدر القانون ١٩٩٢/٢٥ بتعديل قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، فأعاد تنظيم بعض التزامات المرخص له مثل توفير الجراجات والأسانسيرات والتأمين ضد الحريق ، وذلك باضافة المادتين ١١ مكررا و١١ مكررا (١) ٠

فنص فى **المادة ١١ مكررا من القانون ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

« (١) يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات ، يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى ، وذلك وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية ٠

(٢) ولا تسرى الفقرة السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه ، بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة ٠

(٣) كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد ، بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ، وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، وذلك كله وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية » ٠

كما تنص المادة ١١ مكررا (١) من القانون ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« (١) فى حالة تراخى المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات ، أو عن تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية فى العقار المملوك له ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو فى حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه ، بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا ٠

(٢) فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة ، بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين فى المائة من صافى الايراد . وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى ، قيمة ما أنفقت فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال ، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص .

(٤) فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر فى الوقائع الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة .

وقال تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المبانى المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :

« هذا وقد أضاف مشروع القانون المعروض نصوصا جديدة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتى :

— . . . .

— اعادة تنظيم التزام المالك بتوفير أماكن لايواء السيارات ، وتركيب مصاعد ، وتأمين المبنى ضد أخطار الحريق . وفى حالة تراخى المالك عن تنفيذ هذه الالتزامات ، تقوم الجهة الادارية المختصة بتنفيذها ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، مع توقيع عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احداهما » .

وقالت المذكرة الايضاحية لقانون المبانى المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :

« أضاف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تقضى

احكامها بما يأتى :

١ - . . . .

٢ - اعادة تنظم التزام المالك بتوفير اماكن لايواء السيارات وتركيب مصاعد وتنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد اخطار الحريق ، حيث يكون للجهة الادارية المختصة - بعد توجيه انذار للمالك الذى يخالف هذا الالتزام - تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، ورتب المشروع على مخالفة الالتزامات السابقة عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احداهما (المادتان ١١ مكررا و١١ مكررا (١) » .

ويبين من نص المادة ٤/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦ ، ولائحته التنفيذية وعلى وجه الخصوص المواد ١١ مكررا و١١ مكررا (١) المضافتين بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ، والمواد ٤٧ و٤٨ و٤٩ و٥٠ و٥٩ و٦٠ من اللائحة التنفيذية ، وتقرير اللجنة المشتركة ثم المذكرة الايضاحية للقانون ٢٥/١٩٩٢ ، **ان المشرع بعد أن كان قد فوض اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦/١٩٧٦ فى تنظيم التزامات المرخص له** ، وبعد أن نظمت اللائحة التنفيذية هذه الالتزامات فى المواد المذكورة ، عاد المشرع واختص بعضا من هذه الالتزامات ، رأى أنها على قدر أكبر من الأهمية فى دنيا الناس ، ويتطلب الحال حمايتها بقدر أكبر من التنظيم القانونى ، لذلك **أعاد المشرع تنظيم ثلاثة التزامات من مجموع التزامات المرخص له** الواردة باللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦/١٩٧٦ ، **هى توفير الجراجات والأسانسيرات والتأمين ضد الحريق** ، على النحو الذى أشار اليه تقرير اللجنة المشتركة ، ثم أوضحته المذكرة الايضاحية للقانون ٢٥/١٩٩٢ . ونذكر هذه الالتزامات جملة ، ثم نعيد ذكرها تفصيلا ، وذلك على النحو الآتى :

١ - توفير أماكن مخصصة **لايواء السيارات** (المادتان ١/١١ و٢ مكررا قانون ١٠٦/١٩٧٦ مضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ، و٤٧ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ٧٨/١٩٩٣) .

٢ - تركيب العدد اللازم من **المصاعد** (المادتان ٣/١١ مكررا قانون ١٠٦/١٩٧٦ مضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ، و٤٩ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ٧٨/١٩٩٣) .

٣ - توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد **الحريق** (المادتان ١١ مكررا (١) قانون ١٠٦/١٩٧٦ ، و٦٠ من اللائحة التنفيذية) .

٤ - عمل **الخزانات** وتركيب الطلمبات اللازمة (المادتان ٤/٤ قانون

١٩٧٦/١٠٦ ، و٥٠ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ٧٨/ ١٩٩٣) .

٥ - عمل أماكن **لتجميع القمامة** أسفل المبانى السكنية (المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ و٥٠ مكررا من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) .

٦ - القيام **بالاجراءات الادارية** المنصوص عليها باللائحة التنفيذية (المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ و٥٩ من **اللائحة التنفيذية**) .

٧ - تحرير عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لقانون المبانى طبقا للنموذج المرافق للقانون (المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و٦٠ مكررا من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) .

٨ - مراعاة **اشتراطات المجالس** الشعبية المحلية (المادتان ٤/٥ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و٤٨ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) .

(٥٠) الالتزام الأول : توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات :

تنص المادة ١/١١ و٢ مكررا من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) يلتزم طالب البناء **بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات** ، يتناسب مع عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى ، وذلك وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

(٢) ولا تسرى الفقرة السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه ، بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة » .

وتنص **المادة ٤٧ من اللائحة التنفيذية للقانون** مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) يلتزم طالب البناء **بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات** ، يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص فى اقامته ، على أن تكفى لاستيعاب سيارة ركوب واحدة لكل وحدة سكنية من وحدات المبنى ، و٢ سيارة من ذات النوع لكل وحدة من : وحدات الاسكان الادارى فى المبنى على الأقل ، ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار

منه المساحات اللازمة لايواء السيارات ، بما يتناسب ومستوى المبنى ونوع استخدامه •

(٢) ولا يجوز بأية حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لايواء السيارات فى أى غرض آخر •

(٣) ولا تسرى الأحكام السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه ، بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة » •

ويقول تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المبانى المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :

« هذا وقد أضاف مشروع القانون المعروض نصوصا جديدة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتى :

— • • • • • • • • • • • • •

— اعادة تنظيم التزام المالك بتوفير أماكن لايواء السيارات ••• وفى حالة تراخى المالك عن تنفيذ هذه الالتزامات ، تقوم الجهة الادارية المختصة بتنفيذها ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، مع توقيع عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احداهما » •

كما تقول المذكرة الايضاحية لقانون المبانى المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :

« أضاف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تقضى أحكامها بما يأتى :

١ — • • • • • • • • • • • • •

٢ — اعادة تنظيم التزام المالك بتوفير أماكن لايواء السيارات ••• حيث يكون للجهة الادارة المختصة — بعد توجيه انذار للمالك الذى يخالف هذا الالتزام — تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، ورتب المشروع على مخالفة الالتزامات السابقة عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احداهما » •

ويبين من هذه النصوص أن **الالتزام الأول** من التزامات المرخص له ، **هو توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات** • ويلاحظ أن المشرع كان ينص على التزامات المرخص له جملة فى المادة ٤/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم يفوض اللائحة التنفيذية فى تنظيم تلك الالتزامات • وبالفعل نظمت اللائحة هذا الالتزام الأول فى المادة ٤٧ على النحو السالف •

تم عاد المشرع واختص بعضا من هذه الالتزامات ، رأى أنها على قدر أكبر من الأهمية فى دنيا الناس ، ويتطلب الحال حمايتهـا بقدر أكبر من التنظيم القانونى ، ولذلك أعاد المشرع تنظيم هـذا الالتزام الأول فى صلب قانون المبانى ، وخصص له المـادة ١١/١ و٢ مكررا من القانون ، وذلك بموجب القانون ١٩٩٢/٢٥ على النحو السالف ٠

كذلك يلاحظ أن **قانون المبانى لم يحدد عدد الجراجات المطلوب توفيرها لايواء السيارات** ، واكتفى بالنص على تناسب عددها والمساحة اللازمة لهـا مع الغرض من المبنى ، وذلك وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية ، لأن الجراج الذى يتطلبه مبنى تجـارى أو ادارى ، يختلف عن الجراج الذى يتطلبه مبنى للسكنى (المـادة ١١/١ مكررا) ٠

كذلك يلاحظ أن **قانون المبـانى لم يلزم المرخص له بتوفير جراجات لايواء السيارات بصفة مطلقة** ، أى بالنسـبة لكافة المبـانى والمنـاطق والشوارع ، وانما ركن فى ذلك للمحليات ، فنص على عدم سريان هـذا الالتزام على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحـافظ بقرار منه ، بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة ، وبمعنى آخر لا يسرى هذا الالتزام على المبانى التى تكون ذات مستويات معينة أو واقعة فى مناطق أو شوارع معينة ، يرى المجلس المحلى المختص اعفاءها من أعباء توفير هذه الأماكن (المـادة ١١/٢ مكررا)(٨٨) ٠

---

(٨٨) **أصدرت محافظة القـاهرة القرار ١٩٧٩/٢٩٢ بالقواعد الخاصة بالجراجات** ، وذلك تنفيذا للمـادة ٤٧ من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ :

مـادة أولى - يلتزم طالبوا البناء بمدينة القـاهرة بتوفير أماكن لايواء السيارات بالمبانى التى يطلبون الترخيص باقامتها ، وذلك كالآتى :

(أ) المبانى السكنية :

بمساحة تسمح بايواء عدد من السيارات لا يقل عن عدد الوحدات طبقا لتصميم المبنى وطبقا لأقصى ارتفاع يسمح به القانون ، وبحد أقصى مساحة تعادل مساحة الأرض ٠

(ب) مبانى الاسكان الادارى والخدمات :

بمساحة تسمح بايواء عدد من السيارات يعادل ٢٥٪ من مسطح المبانى التى تسمح بها قيود الارتفاع ٠

(ج) الفنـادق :

بمساحة تسمح بايواء عدد من السيارات لا يقل عن عدد غرف الفندق

(د) تعتبر المساحة اللازمة لايواء اى سيارة ٢ م٢ ٠

مـادة ثانية - وتعفى من هذه الشروط :

وفي حالة تراخي المالك في انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات ٠٠٠ وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو في حالة استغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه ، أو تراخي فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا ٠

(أ) المباني التي تقل مساحة أرض الموقع بها عن ٢٥٠ م ٠

(ب) المباني التي تقع على شوارع يقل عرض الشارع عن ١٠ م ٠

(جـ) المباني التي لا تسمح قيود الارتفاع بزيادة عدد وحداتها عن ١٠ وحدات طبقا لتصميم المبنى ٠

(د) المباني التي يقل طول الواجهة فيها عن ١٤ مترا ٠

مادة ثالثة - يحظر ادخال أي تعديل على جميع الأمكنة المخصصة حاليا لايواء السيارات اذا كان من شأن هذه التعديلات انقاص مساحة المكان أو تغيير التخصيص ٠

مادة رابعة - في حالة ارتكاب مخالفة لأحكام هذا القرار يتعين على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالأحياء اعمال حكم المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه في ازالة المباني أو أجزائها التي تقام بدون ترخيص ، لما يترتب على بقائها من اخلال بمقتضيات الصالح العام ، بالاضافة الى الاجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٢ من هذا القانون بتقديم المخالف للمحكمة الجنائية لمعاقبته بالعقوبة المنصوص عليها في هذه المادة (راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٢٦٥ في ١٩٧٩/١١/٢٤ ، والنشرة التشريعية العدد الحادى عشر (نوفمبر سنة ١٩٧٩) ص ٤٦٢٦) ٠

- أصدرت محافظة الاسكندرية القرار ١٩٨٢/١٥٩ بالقواعد الخاصة بالجراجات ،

المادة الأولى - يلزم كل من يقوم بانشاء بناء على مستوى مدينة الاسكندرية ، أيا كان غرض البناء سكني أو فندقي أو اداري ، أن ينشيء باسفل العقار مكانا لايواء السيارات ، تتناسب مساحته مع الغرض من المبنى المطلوب انشاؤه وعدد وحداته ٠ ولا يجوز الترخيص بتغيير استعمال هذه الأماكن في غير الغرض المخصصة له في رخصة انشاء المبنى ٠

المادة الثانية - لا يجوز أن تقل المساحة المخصصة في الجراج لكل وحدة سكنية عن ١٢ م^2 ، على أن يراعى بالنسبة للفنادق والاسكان الادارى أن تكون المساحة المخصصة لايواء السيارات متناسبة مع عدد المكاتب والغرف بالمبنى المراد انشاؤه ، على أن لا تتعارض اقامة الجراج مع أحكام القرار الوزارى رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٦ ٠

المادة الثالثة - لا تسرى أحكام هذا القرار على العقارات التي يلتزم الملاك باقامة محلات تجارية أو صناعية بناء على حكم قضائي بالهدم واعادة البناء تطبيقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته ، اذا ما تعذر عمل بدروم لأسباب فنية ٠

المادة الرابعة - يراعى تطبيق أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء في حالة مخالفة أحكام هذا القرار ٠

المادة الخامسة - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره (الوقائع المصرية العدد ١٥٤ في ١٩٨٢/٧/٤ ، النشرة التشريعية العدد السابع (يولية سنة ١٩٨٢) ص ٣٥٣٢) ٠

فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بانشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عن المالك ، وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين فى المائة من صافى الايراد - وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقت فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال ، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية •

ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالى ، لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص •

فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة• ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك •

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر فى الوقائع الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة (المادتان ١١ مكررا (١) مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و٤٩ مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) •

(٥١) الالتزام الثانى : تركيب العدد اللازم من المصاعد :

تنص المادة ٣/١١ مكررا من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (٣) كما يلتزم طالب الترخيص **بتركيب العدد اللازم من المصاعد** ، بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ••• وذلك كله وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية » •

وتنص **المادة ٤٩ من اللائحة التنفيذية للقانون** مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يلتزم طالب البناء **بتركيب العدد اللازم من المصاعد** فى المبنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى دور فيه ١٦ مترا ، وذلك بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ، وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص » •

ويقــــول **تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المبانى المعدل ١٩٩٢/٢٥** الآتى :

« هذا وقد أضاف مشروع القـــانون المعروض نصوصا جـديدة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتى :

- . . . .

- اعادة تنظيم التزام المـالك ... وتركيب مصاعد ... وفى حالة تراخى المـالك عن تنفيذ هذه الالتزامات ، تقوم الجهـة الادارية المختصـة بتنفيذها مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، مع توقيع عقوبة ســـالبة للحرية وأخرى مالية أو احداهما » .

كما تقول **المذكرة الايضاحية لقانون المبانى المعدل ١٩٩٢/٢٥** الآتى :

« أضاف المشروع نصوصا للقـــانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تقضى أحكامها بما يأتى :

١ - . . . .

٢ - اعادة تنظيم التزام المـالك ... وتركيب مصـــاعد ... حيث يكون للجهة الادارية المختصة - بعد توجيه انذار للمالك الذى يخالف هذا الالتزام - تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، ورتب المشروع على مخالفة الالتزامات السابقة عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احداهما » .

ويبين من هذه النصوص أن **الالتزام الثانى** من التزامات المرخص له ، **هو تركيب العدد اللازم من المصاعد** . ويلاحظ أن المشرع كان ينص عـــلى التزامات المرخص له جملة فى المـادة ٤/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٠٦/ ١٩٧٦ ، ثم ينوض اللائحة التنفيذية فى تنظيم تلك الالتزامات . وبالفعـل نظمت اللائحة هذا الالتزام الثانى فى المـادة ٤٩ عـلى النحو السالف . ثم عاد المشرع واختص بعضا من هذه الالتزامات ، رأى أنها على قدر أكبر من الأهمية فى دنيا الناس ، ويتطلب الحال حمايتها بقـــدر أكبر من التنظيم القانونى ، ولذلك أعاد المشرع تنظيم هذا الالتزام الثانى فى صلب قانون المبانى ، وخصص له المـادة ٣/١١ مكررا من القـــانون ، وذلك بموجب القانون ١٩٩٢/٢٥ على النحو السالف .

كذلك يلاحظ أن **قانون المبانى لم يحدد عـــدد الأسانسيرات المطلوب تركيبها** ، واكتفى بالنص على تناسب عددها مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره

ووحداته والغرض من استعماله ، وذلك وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية (المادة ٣/١١ مكررا من القانون مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥).

كذلك يلاحظ أن **قانون المبانى لم يلزم المرخص له بتركيب الأسانسيرات بصفة مطلقة** ، أى بالنسبة لكافة المبانى والمناطق والشوارع ، وانما ركن فى ذلك للمحليات ، فنص على سريان هذا الالتزام على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى تبينها اللائحة التنفيذية للقانون ، التى أحالت للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص (المادة ٤٩ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) .

وفى حالة تراخى المالك عن ... تركيب المصعد... وذلك للمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو فى حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ بقرار منه توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا .

فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية ... ، وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين فى المائة من صافى الايراد ، وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى ، قيمة ما أنفقت فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال ، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص .

فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة. ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر في الوقائع الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى لمجلس الدولة (المادتان ١١ مكررا (١) مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و٤٩

مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨)(٨٩)٠

(٥٢) الالتزام الثالث : توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق :

تنص المادة ٣/١١ مكررا من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (٣) كما يلتزم طالب الترخيص ٠٠٠ كذلك **توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق** ، وذلك كله وفقـا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية » ٠

وتنص **المادة ٩٠ من اللائحة التنفيذية للقانون** على أنه :

« يراعى فى التركيبات الخاصـة بأجهزة التبريد وتسخين الميـاه وطلمبات رفع المياه الى الأدوار العليا وما شاكلها ، شروط الأمن والسلامة ، مع عدم حدوث اقلاق أو اهتزازات عند تشغيلها ، وعدم زيادة الضـغوط داخلها للدرجة التى تؤدى الى انفجار الأنابيب والأجهزة ، ويراعى عنـد تثبيت هذه التركيبات والأجهزة عدم حدوث أضرار بالمبنى » ٠

---

(٨٩) يعرف قانون المصاعد الكهربائية ١٩٧٤/٧٨ المصعد بقوله : « يقصد بالمصعد فى تطبيق أحكام القانون الأداة المعدة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر فى اتجاه رأسى ، بواسطة صاعدة تعمل بأجهزة كهربائية » (المادة ١/١) ٠ ثم ينظم هذا القانون أحكام تركيب وتشغيل وتعديل المصاعد بقوله : « لا يجوز تركيب مصعد الا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلى ووفقا للمواصفات والاشتراطات الفنية التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير » (المادة ١/٣) ٠ و « لا يجوز تشغيل مصعد الا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلى ، وبعد التأمين بقيمة غير محددة عن حوادث المصعد بما يغطى المسئولية المدنية عن الأضرار التى تقع للغير عن مدة الترخيص » (المادة ١/٤) ٠ و « لا يجوز اجراء أى تعديل فى المصعد الا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة ، وبعد مراعاة الشروط الفنية التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ٠ — ويقصد بالتعديل أى تغيير يخالف الأوضاع والشروط والمواصفات الواردة فى الترخيص بتشغيل المصعد » (المادة ١/٦ ، ٢ » ٠ و « يعاقب كل من يقوم بتركيب مصعد أو تشغيله أو اجراء تعديل فيه بالمخالفة لأحكام المواد ٣ و٤ و٦ من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيها ولا تجاوز مائتى جنيه » (المادة ١/١٨ ، الجريدة الرسمية العدد ٣٠ (تابع) فى ١٩٧٤/٧/٢٥ — النشرة التشريعية العدد السابع يوليو سنة ١٩٧٤) ص ٣٦٢٢) ٠

ويقول تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المبـانى المعـدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :

« هذا وقد أضاف مشروع القـــانون المعروض نصوصا جـــديدة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتى :

ـ . . . .

ـ اعادة تنظيم التزام المـالك بتوفير ... تأمين المبنى ضد أخطـار الحريق . وفى حالة تراخى المـالك عن تنفيذ هذه الالتزامات ، تقوم الجهـة الادارية المختصة بتنفيذها مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، مع توقيع عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احداهما » .

كما تقول **المذكرة الايضاحية لقانون المبانى المعدل ١٩٩٢/٢٥** الآتى :

« أضاف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لســنة ١٩٧٦ ، تقضى أحكامها بما يأتى :

١ ـ . . . .

٢ ـ اعادة تنظيم التزام المـالك بتوفير ... تأمين المبنى وشـاغليه ضد أخطار الحريق ، بحيث يكون للجهة الادارية المختصة ـ بعد توجيــه انذار للمالك الذى يخالف هذا الالتزام ـ تنفيـــذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، ورتب المشروع على مخـــالفة الالتزامات السابقة عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احداهما » .

ويبين من هذه النصوص أن **الالتزام الثالث** من التزامات المرخص له ، هو **توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق** . ويلاحظ أن المشرع كان ينص على التزامات المرخص له جملة فى المـادة ٤/٤ من قانون المبانى الأصـــلى ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم يفوض اللائحـــة التنفيـــذية فى تنظيم تلك الالتزامات . وبالفعل نظمت اللائحة هذا الالتزام الثالث فى المـادة ٩٠ على النحو السالف . ثم عاد المشرع واختص بعضا من هـــذه الالتزامات ، رأى أنها على قدر أكبر من الأهمية فى دنيا الناس ، ويتطلب الحال حمايتها بقدر أكبر من التنظيم القانونى ، ولذلك أعاد المشرع تنظيم هذا الالتزام الثالث فى صلب قانون المبانى ، وخصص له المـادة ٣/١١ مكررا من القـانون ، وذلك بموجب القانون ١٩٩٢/٢٥ على النحو السالف .

كذلك ان **قانون المبانى لم يبين كيفية توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق** ، واكتفى بالنص على هـــذا الالتزام ضمن التزامات

المرخص له ، تاركا التفاصيل وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية للقانون (المادة ٩٠ من اللائحة التنفيذية للقانون) ٠

وفى حالة تراخى المالك عن ٠٠٠ توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية فى العقار المملوك له ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ٠٠٠ تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا ٠

فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة ٠٠٠ بتوفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ٠٠٠ على نفقة المالك ٠٠٠ وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين فى المائة من صافى الايراد ٠ وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقت فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية ٠

ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص ٠

فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة٠ ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك ٠

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر فى الوقائع الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة (المادتان ١١ مكررا (١) مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و٤٩ مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨)٠

(٥٣) الالتزام الرابع : عمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة :

تنص المادة ٤/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها ، فيما يتم من الأبنية على جانبى الطريق عاما أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه » .

وتنص **المادة ٥٠ من اللائحة التنفيذية** مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ ، بعد أخذ رأى الجهة القائمة على مرفق المياه ، وموافقة المجلس الشعبى المحلى المختص .

(٢) ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى ، ويراعى أن تكون بطارية العدادات الخاصة بوحدات المبنى فى مكان واحد لسهولة قراءة العدادات ، دون حاجة الى دخول الوحدات ذاتها . وتدخل تكاليف التوصيلات ضمن تكاليف المبنى . ويتم التعاقد على تركيب العدادات والمحاسبة عما تسجله من استهلاك بين شاغلى الوحدات والجهة القائمة على مرفق المياه مباشرة .

(٣) وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، أن تتأكد من أن الرسومات المقدمة من طالب الترخيص تتضمن التوصيلات اللازمة لتركيب عداد لكل وحدة من وحدات المبنى ، وأن بطارية العدادات فى مكان واحد لسهولة قراءتها » .

ويبين من هذين النصين أن **الالتزام الرابع** من التزامات المرخص له ، **هو عمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة** . ويلاحظ أن المشرع بعد أن نص على التزامات المرخص له فى المادة ٤/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، عهد الى اللائحة التنفيذية فى تنظيم هذا الالتزام ، وبالفعل نظمت اللائحة هذا الالتزام الرابع فى المادة ٥٠ ، التى ألزمت المرخص له بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى . واستخدام أنابيب ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ ، بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه ، وموافقة المجلس

المحلى » (المـادة ٥٠)(٩٠) ٠

(٥٤) الالتزام الخامس : عمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية :

تنص المـادة ٤/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٠٦/١٩٧٦ على أنه :

---

(٩٠) أصدرت محافظة الاسكندرية القرار ١٦٧/١٩٧٩ بشان الزام ملاك العقارات المؤجرة بالقيام بعمل خزانات وطلمبات المياه اللازمة للادوار العليا :

مـادة ١ ـ يلتزم ملاك العقـارات المؤجرة كلها أو بعضها بعمـل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه اللازمة للأدوار التى يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر مترا فوق سطح البحر وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك كله طبقا للقواعد والشروط المبينة فى الجدول المرافق بهذا القرار

مـادة ٢ ـ تخصص وصلة مستقلة من الشبكة العمومية لتغذية الخزانات العلوية عن طريق الطلمبات ، وذلك خلاف الوصلة الأخرى المخصصة للادوار السفلية التى تتغذى من الشبكة مباشرة ، طبقا لما هو مبين بالجدول المرفق بهذا القرار ٠

مـادة ٣ ـ على مراقبات الاسكان بالأحياء الأربعة أن تتأكد من تضمين رخص البنـاء الجديدة توصيلات المياه والخزانات والطلمبات للعقارات ، وفقا للقواعد والشروط المبينة بالجدول المرفق وأن يوضح عليها ارتفاع سطح الأرض عن سطح البحر ٠

مـادة ٤ ـ يحظر على شاغلى المساكن تركيب طلمبة أو اى جهاز من شانه ضخ المياه الى الوحدة الخاصة بهم بالمخالفة للقواعد والشروط المبينة فى الجدول المرفق بهذا القرار ٠ وفى حالة المخالفة تتم ازالة المخالفة اداريا على نفقة المخالف ، فضلا عن العقوبة المنصوص عليها فى المادة ٧٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه (راجع كتاب المؤلف « جرائم الاسكان » ٢٩ جريمة ينص عليها قانون المساكن ط ١ س ١٩٨٦ ـ وعلى وجه الخصوص « جريمة تركيب شاغل العين طلمبة مياه ، بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة » الجريمة (١٢) البنـد ٦٣ ص ٤٥١) ٠

مـادة ٥ ـ فى حالة امتناع ملاك العقارات عن تنفيذ الاشتراطات المبينة بالمواد السابقة، سواء فى العقارات المستجدة أو القديمة ، تقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالحى المختص بالتنفيذ على حساب الملاك وتحصيل التكاليف بطريق الحجز الادارى ، وذلك وفقا للمـادتين ٦٠ و٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

مـادة ٦ ـ ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره (راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٢ فى ٢/١/١٩٨٠ ، والنشرة التشريعية العدد الأول (ينـاير سنة ١٩٨٠) ص ٣٣٤) ٠

ـ كذلك أصدرت محافظة الاسكندرية القرار ١٤٩/١٩٨١ بشأن الزام المصالح الحكومية والادارية والهيئات بمحافظة الاسـكندرية بتركيب محابس عمومية لتوصـيلات المياه بالمبانى والمنشـآت التابعة لها وبمراعاة اقفال المحابس عقب انتهاء مواعيد العمل الرسمية (راجع جريدة الوقائع المصرية العـدد ١٨٨ فى ١٦/٨/١٩٨١ ، والنشرة التشريعية العـدد الثامن (أغسطس سنة ١٩٨١) ص ٤٤٦٥) ٠

« وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها ، فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه » .

وتنص **المادة ٥٠ مكررا من اللائحة التنفيذية** مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يلتزم طالب البناء **بعمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية** ، تتناسب مع عدد وحدات المبنى ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والاشتراطات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ، بناء على اقتراح الجهة القائمة على شئون النظافة العامة » .

ويبين من هذين النصين أن **الالتزام الخامس** من التزامات المرخص له ، **هو عمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية** . ويلاحظ أن المشرع بعد أن نص على التزامات المرخص له فى المادة ٤/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، عهد الى اللائحة التنفيذية فى تنظيم هذا الالتزام ، وبالفعل نظمت اللائحة التنفيذية هذا الالتزام الخامس فى المادة ٥٠ مكررا المستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ ، التى ألزمت المرخص له بعمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية .

ويلاحظ أن **هذا الالتزام** الواقع على عاتق المرخص له ، انما هو **قاصر على المبانى السكنية ، أى المبانى المعدة لأغراض السكنى** ، دون المبانى المعدة لغير أغراض السكنى ، حيث يلتزم شاغلوها به .

كذلك يلاحظ أن **اللائحة التنفيذية لم تحدد عدد الأماكن اللازمة لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية** ، ولكنها تركت هذا التحديد ليتناسب مع عدد وحدات المبنى ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والاشتراطات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ، بناء على اقتراح الجهة القائمة على شئون النظافة العامة فى كل محافظة من محافظات الجمهورية ، وذلك على النحو السالف .

(٥٥) الالتزام السادس : القيام بالاجراءات الادارية المنصوص عليها باللائحة التنفيذية :

تنص المادة ٤/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها ، فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه » .

وتنص **المادة ٥٩ من اللائحة التنفيذية** على أنه :

« (١) لا يجوز للمرخص له أن يشرع فى العمل ، الا بعد اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال ، وعلى أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الاخطار ، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء .

(٢) فاذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد ، جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد ، طبقا للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته .

(٣) وعلى المرخص له فى حالة ايقاف العمل مدة تزيد على ٩٠ تسعين يوما ، أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل ، وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

(٤) كما لا يجوز اجراء أى عمل من أعمال البناء أو الهدم بين غروب الشمس وشروقها الا بعد الحصول على موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم » .

ويبين من هذين النصين أن **الالتزام السادس** من التزامات المرخص له ، **هو القيام بالاجراءات الادارية المنصوص عليها باللائحة التنفيذية** . ويلاحظ أن المشرع بعد أن نص على التزامات المرخص له فى المادة ٤/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، عهد الى اللائحة التنفيذية فى تنظيم هذا الالتزام ، وبالفعل نظمت اللائحة التنفيذية هذا الالتزام السادس فى المادة ٥٩ من اللائحة ، التى نظمت الاجراءات الادارية الواجب القيام بها عند شروع المرخص له فى تنفيذ المبانى أو الأعمال المرخص بها ابتداء ، أو عند استئنافه فى حالة ايقاف العمل مدة تزيد على ٩٠ يوما ، وذلك على النحو السالف .

(٥٦) الالتزام السابع : تحرير عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لقانون المبانى طبقا للنموذج المرافق للقانون :

تنص المادة ٤/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ على انه :

« وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها ، فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه » .

وتنص المادة ١٢ مكررا (١) من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يجب أن **تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج** ، يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية ، شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد ، وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية . ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات » .

وتنص **المادة ٦٠ مكررا من اللائحة التنفيذية** ، مضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) يجب أن **تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء طبقا للنموذج المرافق** ، ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية ، وتشتمل على :

- عنوان العقار .
- مساحة العقار .
- مساحة الوحدة محل العقد وبيانها .
- اسم المالك أو المؤجر ومحل اقامته .
- اسم المشترى أو المستأجر ومحل اقامته .
- رقم الترخيص وتاريخه .
- الجهة الصادر منها .
- عدد الأدوار المرخص بها .
- عدد الوحدات المرخص بها .
- البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات .
- البيانات الخاصة بالمصاعد .
- البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق .

(٢) ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات » .

وتقول **المذكرة الايضاحية لقانون المبانى المعدل ١٩٩٢/٢٥** الآتى :

« أضاف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تقضى أحكامها بما يأتى :

١ - . . . .

٤ - وجوب تحرير عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج ، يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية ، شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها . وكذلك البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد (مادة ١٢ مكررا) » .

ويبين من هذه النصوص أن **الالتزام السابع** من التزامات المرخص له، **هو تحرير عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لقانون المبانى طبقا للنموذج المرافق للقانون** . ويلاحظ أن المشرع كان ينص على ابراز كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية عند قيام المالك بالاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه (المادة ٤/١٢ من قانون المبانى الأصلى ١٠٦/ ١٩٧٦ ، مضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) . ثم رأى المشرع أن هذه البيانات على قدر أكبر من الأهمية فى دنيا الناس ، ويتطلب الحال حمايتها بقدر أكبر من التنظيم القانونى ، فعاد الى النص عليها فى المادة ١٢ مكررا (١) . مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، حيث أوجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون المبانى على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك على النحو الذى تحدده اللائحة التنفيذية (المادة ٦٠ مكررا) .

(٥٧) الالتزام الثامن : مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية :

تنص المادة ٥/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ على انه :

« كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية » .

وتنص المادة ٤٨ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) **يجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص** — بناء على اقتراح المجلس التنفيـــذى — **أن يقسم المدينة أو القرية الى مناطق بالنسبة لاستعمالات المبانى** ، وبالنسبة للـــكثافة البنائية لقطـــع الأراضى ، أو بالنســبة لأية اشتراطات بنائية يراها المجلس الشعبى المحلى ، وذلك فيما لا يجاوز الحدود القصوى المنصوص عليها فى المــادة (٧١) • وبمراعاة سعة الطرق وكفاءة وقدرة المرافق العامة المختلفة واستخدامات المبانى • ».

(٢) **كما يجوز للمجلس الشعبى المختص** — بناء على اقتراح اللجنـــة التنفيذية — **فى طرق أو مناطق يحددها وبقرارات يصدرها أن** :

١ — يحدد طابعا خاصا أو لونا معينا أو مادة خاصة بمظهر البناء أو بانشائه •

٢ — يحدد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حدود الطريق •

٣ — يحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض ، بالقدر الذى يراه •

٤ — يلزم طالبى البناء بمراعاة ارتفاع معين للبدروم ولـكل دور من أدوار البناء •

٦ — يحدد حدا أدنى لأطوال واجهات قطـع الأراضى التى يرخص فى البناء عليها •

٧ — يحدد حدا أدنى لمساحات قطع الأراضى التى يرخص فى البنـاء عليها •

٨ — يلزم طالبى البناء بانشـــاء بواكى أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى ، والشروط والمواصـــفات التى تحدد فى القرار ، ويكون عرض الطريق الذى تحدد عـــلى أساسه الكثافة البنائية فى حالة انشاء بواكى أو ممرات مسقوفة هو البعد بين حدى الطريق أو خط التنظيم » •

وتنص المــادة ٧١ من اللائحـــة التنفيذية مضــافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) **لا يجوز اقامة أى بناء على طريق عاما كان أو خاصا يقل عرضه عن ستة أمتار** ، والا وجب أن تكون واجهـة البناء رادة عن حـد الطريق ، بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار ، على أن يحدد ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح بها فى هذه الواجهة — طبقا لأحكام هذه المــادة — باعتبارها واقعة على طريق بعرض ســـتة أمتار ، ولا يسمح باقامة أية منشآت على مساحة الارتداد المشار اليه •

(٢) ويجب أن تتوافر فى الأبنيـة الاشتراطات الواردة فى البنـود الآتية :

١ — يشترط فيما يقام من الأبنية عـلى جانبى الطريق عاما كان أو خاصا ، ألا يزيد الارتفـاع الكلى للبناء على مثل وربع مثل البعد ، ما بين حدى الطريق اذا كان متوازيين ، وبشرط ألا يزيد الارتفاع على ٣٠ مترا ، وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء بكل واجهة ، مقاسة من منسوب سطح الرصيف ان وجـد ، والا فمن منسوب سطح محور الطريق •

واذا كان حدا الطريق غير متوازيين ، كان مدى الارتفاع مثل وربع مثل المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام البناء وعموديا عليه •

٢ — اذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين يختلف عرضاهما ، جاز أن يصل ارتفاع البناء المطل على أقل الطريقين عرضـا ، الى أقصى الارتفـاع المسموح به بالنسبة الى أكبر الطريقين عرضا ، وذلك فى حدود طول من البناء مساو لعرض الطريق الأوسع مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا ، مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع ، ويشترط الا يزيد على خمسة وعشرين مترا ، والا تقـل المسافة بين محـور الطريق الأصغر ، وبين حد البناء عن ثمن ارتفاع البنـاء المطل عليـه • فاذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر ، جاز الارتداد بمقدار الفرق ، على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القانونى المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق الأصغر ••• ويعفى من الارتداد المشار اليه ناصية البناء على الطريق الأصغر بطول ١.٢ مترا مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسط •

واذا كان البناء يقع على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء ، أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء ، وكانا غير متعـامدين ، جاز أن يصـل ارتفاع البناء فى الجهة المطلة على الطريق الأقل عرضا ، الى أقصى الارتفـاع المسموح به بالنسبة الى الطريق الأوسع ، اذا كانت فى حـدود عمق من الواجهة المطلة على الطريق الأوسع ، مساو لعرضه ، وطبقـا للاشتراطات المشار اليها فى الفقرة السابقة — على أنه اذا زاد عمق البنـاء عـلى عرض الطريق الأوسط يحدد ارتفاع المبانى طبقا للبند (١) •

واذا كان البناء يقع على طريق عام ، يختلف عرضه عنـد البناء عن العرض الوارد فى المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمية ، وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة ، متى كان قد بدىء فى اتخاذ

اجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطـوط التنظيم ، والا فيكون الحسـاب على أساس عرض الطريق القائم ٠

٣ — يجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص — بقرار يصدر منه — أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المبانى بها كما يلى :

الفئة الأولى : لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء فيها ، على مثل وربع مثل البعد ، ما بين حدى الطريق ٠

الفئة الثانية : لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء فيها ، على مثل البعد ، ما بين حدى الطريق ٠

الفئة الثالثة : لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء فيهـا ، على ثلاثة أرباع البعد ، ما بين حدى الطريق ٠

ويجوز للمجلس الشعبى المختص — بقرار يصدره — أن يلزم طالب البناء ، بألا تتجاوز الكثافة البنائية ما يأتى :

(أ) ٦ (ستة) فى مناطق الفئة الأولى المشار اليها ٠

(ب) ٤ (أربعة) فى مناطق الفئة الثانية المشار اليها ٠

(جـ) ٢ (اثنين) فى مناطق الفئة الثالثة المشار اليها ٠

وفى جميع الحالات المنصوص عليها فى هذه المـادة ، يجب ألا يجاوز ارتفاع البناء مرة وربع عرض الشارع بحد أقصى ٣٠ مترا ٠

٤ — يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة فى القواعد السابقة ، بالنسبة لآبار السلالم أو غرف المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء ، بمقدار خمسة أمتار ، أو بمقدار متر واحد للدراوى والأغراض الزخرفية ، على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض ٠

ويصرح فى دور العبادة والمبانى العامة بمجاوزة الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمـآذن ، وذلك بعد موافقـة المجلس الشعبى المحلى المختص ٠

٥ — لا يجوز عمل بروز فى واجهات المبانى المقامة على حافة الطريق عاما كان أو خاصا ، الا طبقا للشروط والأوضاع الآتية :

(أ) يجوز فى المبانى المقامة على خط التنظيم فى الطرق المعتمـدة ، وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة ، أو غير المقرر لها خطـوط تنظيم ، أن يبرز عن هذا الخط سفل أو أكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد عـلى ٧ سم ، بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفل أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف ٠

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون فى الدور الأرضى ، بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منســـوب سطح الرصيف ، ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشـــوارع التى عرضها من ٨ الى ١٠ متر ، وعـــلى ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار .

(ج) يجب فى المبانى المقامة على حد الطريق ، ألا يقل الارتفاع بـين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج ، وأعلى سـطح طروفيـة الرصيف أو منسوب محور الشارع – فى حالة عدم وجود رصيف – عن أربعة أمتار .

(د) لا يجوز ألا يتعـدى أقصى بروز البلكونات المكشـوفة ١٠٪ ، والأبراج ٥٪ من عرض الطريق ، ولا يتجاوز البروز فى الحالتين ١ر٢٥ مترا . كما يجب أن يترك ١ر٥٠ مترا من حدود المبانى المجاورة ، بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها . واذا كانت الزاوية الخارجيـــة بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة ، فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز لها ، وبشرط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة .

(هـ) يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المســـموح به ، بالنسبة الى عرض الطريق طبقا لنص البنـــد السابق ، أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح بعمل بلكونات أو أبراج بها ، وفى الواجهات المطلة على أفنية خارجية .

(٣) وينتهى العمل بالاشتراطات المنصوص عليها فى هذه المـادة ، فى المدن التى يتم أعتماد التخطيط التفصيلى لها ، متضمنا الاشتراطات البنائية والكثافة الســـكانية والبنائية ، وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتمـــاد فى الوقائع المصرية » .

ويبين من هذه النصوص أن **الالتزام الثامن** من التزامات المرخص له ، **هو مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية** . ويلاحظ أن المشرع بعد نص على اشتراطات المجالس الشعبية المحليـــة فى المـادة ٤/٥ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، عهد الى اللائحة التنفيذية فى تنظيم هـــذا الالتزام ، وبالفعل نظمت اللائحة هذا الالتزام الثامن فى المـادة ٤٨ ، التى فصلت هذه الاشتراطات بالنسبة للكثافة البنـــائية لقطـع الأراضى ، أو بالنسبة لأية اشتراطات بنائية تراها المجالس الشعبية المحلية ، ثم عهدت المـادة ٤٨ بدورها الى المـادة ٧١ من ذات اللائحة لبيان الحدود القصـــوى للاشتراطات المذكورة ، وذلك كله على النحو السالف .

(٥٨) ٦ - مستندات الترخيص :

تنص **المادة ٥/١ من قانون المباني الأصلي ١٠٦/١٩٧٦** على أنه

« يقدم طلب الحصول على الترخيص الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والانشائية والتنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية ، وعلى هذه الجهة أن تعطى الطالب ايصالا باستلام الطلب ومرفقاته ، ويجب أن يكون طلب الترخيص فى أعمال الهدم موقعا عليه من المالك أو من يمثله قانونا » .

وتقول **المذكرة الايضاحية للقانون** فى هذا الصدد :

« واشترطت المادة (٥) تقديم طلب الحصول على الترخيص مرفقا به المستندات والبيانات والموافقات اللازمة التى تحددها اللائحة ، وذلك مراعاة لأحكام بعض القوانين التى تتطلب الحصول مقدما على موافقة بعض الجهات ، مثل هيئة التصنيع بالنسبة للمنشآت الصناعية ، ووزارة السياحة بالنسبة للمنشآت الفندقية والسياحية ، ووزارة الزراعة بالنسبة للأراضى الزراعية، واعتماد تقاسيم الأراضى فى الحالات الخاضعة لذلك ، وغيرها من الحالات المنصوص عليها فى العديد من التشريعات .

كما اشترطت المادة المذكورة تقديم الرسومات المعمارية والانشائية التنفيذية التى تحددها اللائحة . وقد قصد من ايضاح الرسومات المطلوبة على هذا النحو هو أن تكون بالتفصيل المناسب الذى يعين الجهة المختصة على الوقوف على الجوانب ذات الأثر فى تكوين وانشاء وسلامة المبنى »(٩١) .

هذا وبالرجوع الى المادة ٥١ من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى مستبدلة بالقرار الوزارى ٧٨/١٩٩٣ نجد أن مستندات الترخيص اللازمة للمجموعات الأربع المحظورة من أعمال البناء هى على النحو الآتى :

أولا : بالنسبة للانشاء أو التعلية أو التعديل :

(١) الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .

(٢) رسم عام للموقع المطلوب البناء فيه بمقاس لا يقل عن ١ : ١٠٠٠ مبينا عليه المبنى المراد انشاؤه وحدوده وأبعاده والطرق التى يطل عليها وعروضها .

---

(٩١) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥١ .

(٣) بيان موقع عليه من الطالب أو من يمثله ، يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد .

(٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ .

(٥) ثلاث صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ .

(٦) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه وتوصيلات المجارى بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ ، وفى حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص .

(٧) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص ، التى يجرى انشاؤها فى بعض المبانى .

(٨) ثلاث صور من رسومات الأماكن المخصصة لايواء السيارات ، مبينا عليها توزيع السيارات وعددها وأماكنها ، وممرات الحركة داخل هذه الأماكن .

(٩) البيانات والدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها .

(١٠) تقرير من مهندس استشارى متخصص بأن الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها ، شاملة تحقيق معامل الأمان ، لمواجهة الكوارث الطبيعية ، طبقا لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى .

(١١) اقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، اذا زادت قيمتها على ٥٠٠٠ جنيه .

(١٢) تعهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، والتعليات أيا كانت قيمتها . ويستثنى من ذلك التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألف جنيه لمرة واحدة ، ولطابق واحد ، وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

(١٣) تعهد بالاكتتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المبانى بالنسبة الى :

– مبانى الاسكان الفاخر أيا كانت قيمته .

– مبانى الاسكان الادارى المتعلق بانشاء مكاتب أو محال تجارية ، الذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه .

ولا تخضع للحكم المتقدم وحدات الاسكان الادارى فى المبنى السكنى من غير المستوى الفاخر ، وذلك اذا لم تجاوز مساحتها ربع مساحة الوحدات السكنية فيه ٠

ثانيا : بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تبلغ ٥٠٠٠ جنيه فأكثر ، أو أعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها ، اذا كانت تمس الناحية الانشائية أو التكوين المعمارى للمبنى :

١ ـ استيفاء المستندات الموضحة بالبنود ١ ، ٢ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ من الفقرة أولا من هذه المادة بحسب الأحوال ٠

٢ ـ ثلاث صور من المساقط الأفقية والرسومات الانشائية التنفيذية موضحا عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها ، وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ ٠

ثالثا : بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تقل عن ٥٠٠٠ جنيه ، وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية :

١ ـ بيان وافى عن موقع العقار المراد ترميمه أو تدعيمه أو اجراء التشطيبات الخارجية به ٠

٢ ـ اقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ أعمال التدعيم ، اذا كانت تشمل الهيكل الانشائى للمبنى ٠

رابعا : بالنسبة لطلبات الترخيص بالتعديل فى المبانى :

١ ـ استيفاء المستندات الموضحة بالبنود ١ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٣ ، من الفقرة أولا بحسب الأحوال ٠

٢ ـ ثلاث صور من الرسومات المعمارية والانشائية للأجزاء المطلوب تعديلها ٠

خامسا : بالنسبة لأعمال الهدم :

١ ـ الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات ٠

٢ ـ بيان واف عن موقع العقار المراد هدمه ٠

بالنسبة لأعمال هدم المنشآت الآيلة للسقوط تنفيذا للقرارات الصادرة من الجهات المختصة ، فيكتفى باخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد البدء فى تنفيذ قرار الهدم » ٠

(٥٩) ٧ ـ نموذج طلب الترخيص :

تنص **المادة ٥١ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨** على أنه :

« يقدم طلب الترخيص لاجراء الأعمال المنصوص عليها في المادة (٤) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء على النموذج الخاص بالعمل المطلوب الترخيص به ... » .

ويبين من استعراض شروط الترخيص والتزامات المرخص له ومستندات الترخيص السابقة أن نموذج طلب الترخيص يجب أن يضمن البيانات ويكون على الشكل الآتي :

(تابع) طلب ترخيص بإنشاء مبنى (٢)

السيد / مدير الإدارة الهندسية لمدينة

أرجوا التصريح لى بإجراء الأعمال الموضحة بعاليه طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومستعد لدفع الرسوم المطلوبة .

تحريرا فى / / ١٩ توقيع الطالب ـــــ البطاقة ع/ش ـــــــــ

بيان مرفقات الطالب : توقيع المالك ـــــــ " ع/ش ـــــــ

ـــــــــــــــــــ

ـــــــــــــــــــ

الرسوم المستحقة :

المبلغ		بيانات	إشارة الخزينة بالسداد		إشارة المهندس
			رقم القسيمة	التوقيع	
		مقدم رسم الفحص			
		باقى رسم الفحص			
		رسم منح الترخيص			
		رسوم أخرى			
		الجملة			

رقم القيد ـــــــ تاريخ الاستلام / / ١٩

اسم وتوقيع المستلم ــــــــــــــــــــــــــــــــ

ــ

إيصال استلام طلب ترخيص بإنشاء مبنى ــــــــــــــــ

الإدارة الهندسية

تم استلام الطلب المقدم من السيد ــــــــ عن الترخيص بإنشاء المبنى ومرفقاتة وعددها (   ) ورقة وقيد برقم   بتاريخ / / ١٩

المستلم

الاســـم ــــــــــــــــ

التوقيع ــــــــــــــــ

التمغة المقررة

محافظة : ____________

مدينة : ____________

الإدارة الهندسية

طلب ترخيص
بإنشاء مبنى

بيانات يحررها الطالب : ____________________________

اسم الطالب ولقبه : ________ صناعته ____ جنسيته ______

عنوان المراسلات : ____________________________

أسم المالك ولقبه : ____________________________

عنوان المراسلات : ____________________________

موقع المبني موضوع الترخيص : رقم ___ شارع ___ قسم ____ محافظة___

بيان الأعمال المطلوب الترخيص بها :________ نوع ومستوى البناء____

عرض الشارع أمام المبنى ________ مساحة قطعة الأرض موضوع الترخيص بالتحديد ________ قيمة تكاليف المبنى ____________

بيان أوجه استغلال المبنى (يوضح بالتفصيل الأجزاء المخصصة للتمليك والأجزاء المخصصة للتأجير) طبقاً للقوانين السارية :

	المهندس المصمم	الاستشاري	المشرف على التنفيذ
الاســـم : العنـــوان : رقم التليفـــون رقم القيد بالنقابة رقم القيد بالسجل			

(٦٠) ٨ ـ مدة البت فى الترخيص :

تنص **المادة ٦ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** على أن :

« ١ ـ تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوما من تاريخ تقديمه ، ـ على أنه فى الحالات التى تلزم فيها موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) فيكون هذا الميعاد من تاريخ اخطار الجهة المذكورة بالموافقة ٠ ـ وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التى يجب فيها البت فى الطلب خلال مدة أقل(٩٢) ٠

٢ ـ واذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له قامت باصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها ٠ ويحدد فى الترخيص خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأية بيانات يتطلبها أى قانون آخر ٠

٣ ـ أما اذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، أعلنت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب ، ويتم البت فى هذه الحالة فى طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة » ٠

وتقول **المذكرة الايضاحية للقانون** فى هذا الصدد :

وقد حددت المادة (٦) المواعيد التى يجب خلالها على الجهة المختصة فحص طلب الترخيص والبت فيه ٠ وأوجبت عليها اصدار الترخيص اذا ثبت لها أن الأعمال المطلوبة مطابقة لأحكام القانون ولائحته والقرارات المنفذة له . وذلك بعد مراجعة واعتماد الرسومات أصولا وصورا احكاما للرقابة ومنعا من التحايل ٠ وقد اقتضت الزام الجهة المختصة بمراجعة الرسومات اطالة مدة البت من أربعين يوما وفقا للقانون الحالى الى ستين يوما كما ورد

---

(٩٢) المادة الأولى من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ الغيت طبقا للمادة ١٢ من قانون المساكن المعدل ١٩٨١/١٣٦ ٠

بالمشروع ، خاصة وأن الموعد الأخير هو المعمول به فى شأن القرارات الادارية بصفة عامة ٠

ونصت المادة المذكورة على أن يحدد فى الترخيص خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء ٠ وكذا أية بيانات يتطلبها أى قانون آخر مثل الأجرة المبدئية وفقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وقد بينت هذه المادة الاجراءات الواجب اتخاذها اذا رأت الجهة المختصة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات »(٩٣) ٠

وتنص **المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية للقانون مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨** على أنه :

« (١) . . . .

(٥) وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، أن تبت فى طلب الترخيص خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه ٠

(٦) وبالنسبة للحالات التى يلزم فيها الحصول على موافقة اللجنة المختصة بتوجيه استثمارات البناء ، تبدأ مدة الستين يوما من تاريخ اخطار الجهة الادارية بموافقة اللجنة ٠

(٧) وعلى الجهة المذكورة اعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو لادخال ما تراه من تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، وذلك وفقا للاجراءات وفى المواعيد المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه ٠

(٨) ويكون البت فى طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربى والأجنبى وحالات تملك الأجانب خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها والاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات ٠

(٩) ويكون البت فى الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض وتعديل الرسومات التى يمنح على أساسها الترخيص أو التعديلات البسيطة فى المبانى ، بما لا يتناول توسيعها أو زيادة مساحتها أو تجديد الترخيص ، خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها ، أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » ٠

---

(٩٣) النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٣ ٠

القاعدة العادية فى مدة البت فى طلب الترخيص بالبناء هى ٦٠ يوما :

ذلك أنه يبين من نص القانون ومذكرته الايضاحية ولائحته التنفيذية أن المدة الأصلية للبت فى طلب الترخيص بالبناء هى ٦٠ يوما • فيجب على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوما • وقد كان قانون المبانى السابق ١٩٦٢/٤٥ يحدد هذه المدة بأربعين يوما (المادة ١/٢)(٩٤) ، الا أن قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ أطال المدة الى ستين يوما ، وقد هدف المشرع بهذه الاطالة تحقيق أمرين : الأمر الأول افساح الوقت الكافى أمام الجهة المختصة بمراجعة الرسومات التى قد يتطلب مراجعتها وقتا أطول ، والأمر الثانى : هو توحيد المدة الكافية لاصدار الترخيص بالبناء كقرار ادارى ، مع المدة القانونية لصدور القرارات الادارية بصفة عامة ، على النحو الذى ذهبت اليه المذكرة الايضاحية للقانون بقولها : « وقد اقتضى الزام الجهة المختصة بمراجعة الرسومات اطالة مدة البت من أربعين يوما وفقا للقانون الحالى (القانون السابق ١٩٦٢/٤٥) الى ستين يوما كما ورد بالمشروع الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، خاصة وأن الموعد الأخير هو المعمول به فى شأن القرارات الادارية بصفة عامة »(٩٥) •

واذا رأت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، أعلنت طالب الترخيص بذلك بموجب كتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب • وفى هذه الحالة يجب أن يتم البت فى طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة ، بما لا يتجاوز مدة الستين يوما السالفة •

حالتان للبت فى طلب الترخيص خلال مدة أقل من ٦٠ يوما :

الحالة الأولى : تكون فيها مدة البت فى طلب الترخيص بالبناء ٣٠ يوما :
فبعد أن نص قانون المبانى الحالى على المدة الأصلية للبت فى طلب الترخيص بالبناء وحددها بستين يوما ، عاد ونص على مدة استثنائية للبت فى طلب الترخيص بالبناء بقوله : « وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التى يجب فيها البت فى الطلب خلال مدة أقل » (المادة ١/٦) • ثم حددت اللائحة

(٩٤) راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) ص ٢٠٦ •
(٩٥) راجع المادة ٢٤ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧ •

التنفيذية تلك الأحوال بقولها : « ويكون البت فى طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المـال العربى والأجنبى وحالات تملك الأجانب ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها او الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » (المـادة ٨/٥٦) . ويبين من ذلك أن من الأحوال التى يجب فيها البت فى طلب الترخيص بالبنـاء خلال مدة أقل من ٦٠ يوما وهى ٣٠ يوما الآتى : ١ ـ طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المـال العربى والأجنبى التى ينظمهـا القانون ١٩٧٤/٤٣(٩٦) . ٢ ـ طلبات الترخيص الخاصة بحالات تملك الأجانب التى ينظمها القانون ١٩٧٦/٨١(٩٧) .

---

(٩٦) استبدل بالقانون ١٩٧٤/٤٣ بنظام استثمار المـال العربى والأجنبى ، القانون ١٩٨٩/٣٠ باصدار قانون الاستثمار ، المعدل بالقانون ١٩٩٢/٢ .

ـ الجريدة الرسمية العـدد ٢٩ تابع (أ) فى ١٩٨٩/٧/٢٠ .

ـ النشرة التشريعية العـدد السابع (يولية سنة ١٩٨٩) ص ٩٨١ .

ـ الجريدة الرسمية العـدد ٣ فى ١٩٩٢/١/١٦ .

ـ النشرة التشريعية العـدد الأول (يناير سنة ١٩٩٢) ص ٣٢ .

ـ تنص **المـادة الأولى من هذا القانون** على أنه :

« يكون الاستثمار ـ وفق أحـكام هذا القانون ـ فى اطار السياسة العامة للدولة وأهداف وأولويات الخطة القومية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ، وذلك على النحو التالى :

(أ) بنظام الاستثمار الداخلى فى مجالات استصلاح واستزراع الأراضى البور الصحراوية والصناعية والسياحية **والاسكان والتعمير** . ويجوز لمجلس الوزراء ـ بناء على اقتراح مجلس ادارة الهيئة ـ اضافة مجالات أخرى تتطلبها حاجة البلاد وأنشطة اقتصادية تتطلب تقنيات حديثة أو تهدف الى زيادة التصدير أو خفض الاستيراد أو تكثيف استخدام الأيدى العاملة .

(ب) بنظام الاستثمار فى المناطق الحرة » .

ـ وتنص **المـادة ٢ من ذات القانون** على أنه :

« يقصد فى تطبيق أحـكام هذا القانون :

(أ) بالمشروع : كل نشاط ـ أيا كان شكله القانونى ـ يدخل فى أوجه الاستثمار المشار اليها فى المـادة السابقة ، وتوافق عليه الهيئة طبقا للقواعد والاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له ... » .

(٩٧) راجع الجريدة الرسمية العـدد ٣٥ فى ١٩٧٦/٨/٢٦ .

ـ راجع النشرة التشريعية العـدد الثامن (اغسطس سنة ١٩٧٦) ص ٣٣٣٤ .

ـ ينص القانون ١٩٧٦/٨١ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء على أنه : « استثناء من الحظر المنصوص عليه فى المـادة السابقة (المـادة الأولى) ، يجوز لغير المصرى اكتساب ملكية العقارات المبنية والأراضى الفضاء فى الأحوال الآتية :

(أ) اذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذه مقرا لبعثتها الدبلوماسية او القنصلية أو لسكنى رئيس البعثة ، وذلك بشرط المعاملة بالمثل ، أو كانت الملكية لاحدى الهيئات أو المنظمات الدولية .

(ب) فى الحـالات التى يوافق عليهـا مجلس الوزراء والتى تتوافـر فيهـا الشروط الآتية ... » (المـادة ٢) .

الحالة الثانية : تكون فيها مـدة البت فى طلب الترخيص ١٥ يوما :
فمن الأحوال التى يجب فيها البت فى طلب الترخيص خلال مـدة أقل من ٦٠ يوما ، نصت اللائحة التنفيذية للقانون على مدة استثنائية أخرى للبت فى طلب الترخيص هى ١٥ يوما • هذه المدة قاصرة على البت فى الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض • وفى ذلك تقول اللائحة التنفيذية : « كما يكون البت فى الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض ••• خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » (المـادة ٩/٥٦) •

والقـاعدة العامة فى حساب المـدة الأصلية للبت فى طلب الترخيص بالبنـاء هى ٦٠ يوما **من تاريخ تقديم الطلب** ويبدأ الحسـاب من اليوم التالى لتقديم الطلب ، باعتبار أنه اذا عين القانون لحصول الاجراء ميعادا مقدرا بالأيام ، فلا يحسب منه يوم حدوث الأمر المعتبر فى نظر القـانون مجريا للميعاد • وتنقضى مـدة الستين يوما بانقضـاء اليوم الأخير منها (المـادة ١٥ مرافعات) • واذا صادف آخر مدة الستين يوما عطلة رسمية امتدت الى أول يوم عمل بعدها (المـادة ١٨ مرافعات) •

أما بالنسبة للحالة الأولى التى تكون فيها مدة البت فى طلب الترخيص ٣٠ يوما ، فيبدأ الحسـاب من اليوم التالى لاخطار الجهة الادارية المختصـة بشئون التنظيم بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه استثمارات البناء •

وبالنسبة للحالة الثانية التى تكون فيها مدة البت فى طلب الترخيص ١٥ يوما ، فيبدأ الحساب من اليوم التالى لتقديم الطلب •

(٦١) ٩ ـ الترخيص الضمنى :

تنص **المـادة ٧ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦** على أنه :

« ١ ـ يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه ، دون صـدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصـة بشئون التنظيم برفضه أو استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة او ادخال تعديلات أو تصميمات على الرسومات • ويلتزم طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له •

٢ ـ ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنيا على طلبات الترخيص فى التعلية الا اذا كان الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال

المطلوب الترخيص فيها ، ويجب الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة ٠

٣ ـ كما يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص ، اذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص فيها تقع فى المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ ـ بعد موافقة المجلس الشعبى المختص ـ بوقف الترخيص فيها ، مراعاة لظروف العمران أو اعادة التخطيط ، على ألا تجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية ٠ ويجوز مدة هذه المدة بما لا يجاوز سنة واحدة أخرى »(٩٨) ٠

وتقول **المذكرة الايضاحية للقانون ١٩٧٦/١٠٦** فى هذا الصدد :

« أما المادة (٧) فانها وان تضمنت نصا مماثلا ورد بالقانون الحالى (القانون السابق ١٩٦٢/٤٥) مؤداه اعتبار الترخيص ممنوحا فى حالة انقضاء المدد المحددة للبت على النحو الوارد بهذه المادة ، الا أنها حرصت على النص على الالتزام فى هذه الحالة بكافة الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ، وفى ذلك ضمانة تكفل عدم اهدار أحكام القانون وعدم تفويت الغايات التى يستهدفها ٠

وقد أكدت هذه المادة على حكم ليس له مثيل بالقانون الحالى وان كانت تؤدى اليه قواعد المنطق والأصول الفنية ، ألا وهو عدم جواز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية ، الا اذا كان الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوبة ٠ وأوجبت فى الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، دون الاحتجاج بقواعد الارتفاع التى قد تسمح بالتعلية المطلوبة ٠

ونظرا لأنه يوجد بالكثير من المدن بعض المناطق والشوارع القديمة المتخلفة المكتظة التى تحتاج الى اعادة تخطيط ، فقد نصت المادة (٧) على تخويل الجهة المختصة عدم الموافقة على طلبات الترخيص اذا كانت فى المناطق والشوارع التى يصدر قرار باعادة تخطيطها وفقا لأحكام هذه المادة وخلال المواعيد المبينة بها »(٩٩) ٠

---

(٩٨) المادة ٣/٧ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ٠

(٩٩) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٤ ٠

ويقول تقرير اللجنة المشتركة للقانون ١٩٩٢/٣٥ فى هذا الصدد :

« ... عدلت الفقرة الثالثة من هذه المادة بحيث يكون وقف التنفيذ بنـاء على موافقة المجلس الشعبى المختص ، بدلا من الوحدة المحلية المختصة الواردة فى المشروع ، وذلك تنفيذا لقانون الادارة المحلية ، بالاضافة الى ذلك خفضت اللجنة مدة وقف الترخيص مراعاة لظروف العمران أو اعادة التخطيط الى سنة بدلا من سنتين ، حتى لا يترتب على ذلك تفاقم مشكلة الاسكان » .

ويبين من المادة المعدلة أن **الأصل هو صدور ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على طلب الترخيص المقدم من صاحب الشأن** وذلك بعد أن تتولى تلك الجهة فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ٦٠ يوما من تاريخ تقديمه أو من تاريخ اخطار جهة الادارة ، وذلك بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بالمبانى العادية (على النحو المنصوص عليه بالمادة ١/٦ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦) ، أو خلال ٣٠ يوما بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بمشروعات الاستثمار وحالات تملك الأجانب ، أو خلال ١٥ يوما بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض (على النحو المنصوص عليه بالمادة ٥٦/٨و٩ من اللائحة التنفيذية للقانون) .

أما الاستثناء فهو الترخيص الضمنى ، ذلك أنه اذا كان الأصل أن تصدر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم موافقة صريحة على طلب الترخيص المقدم من صاحب الشأن ، الا أن المشرع قد أورد استثناء على هذا الأصل ، هو افتراض حصول موافقة ضمنية تعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص .

ويشترط فى الترخيص الضمنى توافر خمسة شروط هى :

١ - انقضاء المدة القانونية المحددة للبت فى طلب الترخيص الصريح :

الشرط الأول من شروط الترخيص الضمنى هو انقضاء المدة القانونية المحددة للبت فى طلب الترخيص الصريح .

ذلك أن الترخيص الضمنى لا يوجد تصريح به ، وانما هو ترخيص مفترض ، وهذا الافتراض يستخلص مجرد استخلاص من انقضاء المدة القانونية المحددة للبت فى طلب الترخيص الصريح ، وبمعنى آخر فقد افترض المشرع وجود ترخيص ضمنى من مجرد انقضاء المدة القانونية التى كان

يتعين فيها صدور الترخيص الصريح ، وذلك بقوله : « يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء المدد المحددة للبت فيه ... » (المادة ١/٧ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦) .

فيجب انقضاء مدة الـ ٦٠ يوما دون أن تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه ، وذلك بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بالمباني العادية (على النحو المنصوص عليه بالمادة ١/٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦) . - كذلك يجب انقضاء مدة الـ ٣٠ يوما بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربي والأجنبي وحالات تملك الأجانب ، وانقضاء مدة الـ ١٥ يوما بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض (على النحو المنصوص عليه بالمادة ٨/٥٦ و٩ من اللائحة التنفيذية) .

٢ - عدم اصدار الجهة المختصة قرارا مسببا بالرفض والاستيفاء :

الشرط الثاني من شروط الترخيص الضمني هو عدم اصدار الجهة المختصة قرارا مسببا بالرفض والاستيفاء . ذلك أن فكرة الترخيص الضمني تقوم كرد فعل للموقف السلبي الذي تقفه الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بانقضاء المدة القانونية المحددة للبت في طلب الترخيص الصريح دون أن تحرك ساكنا ، الأمر الذي يترتب عليه بالضرورة تفويت مصالح الناس ، مما دفع المشرع الى افتراض وجود ترخيص ضمني من مجرد انقضاء المدة القانونية التي كان يتعين فيها صدور الترخيص الصريح .

أما اذا أفصحت الجهة المذكورة خلال المدة القانونية عن أنها لا تقف موقفا سلبيا ، بل على العكس تقف موقفا ايجابيا يتمثل في صدور قرار بالرفض أو الاستيفاء فهنا تنقضي فكرة الترخيص الضمني كلية .

فقد تصدر الجهة المذكورة خلال المدة القانونية قرارا برفض الترخيص بعد أن تتولى فحص طلب الترخيص ومرفقاته المقدم من صاحب الشأن على النحو المنصوص عليه بالمادة ١/٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم تنتهي الى رفض طلب الموافقة على الترخيص بالبناء . وفي هذه الحالة أوجب القانون تسبيب قرار الرفض ، حتى تبين جدية الفحص الذي قامت به تلك الجهة ، وحتى يعرف صاحب الشأن الأسباب التي أدت الى رفض طلب الترخيص . ويترتب على عدم تسبيب قرار الرفض بطلانه لعدم التسبيب .

كذلك قد تصدر الجهة المذكورة خلال المدة القانونية قرارا باستيفاء الترخيص ، بعد أن تتولى فحص طلب الترخيص ومرفقاته المقدم من صاحب

الشأن على النحو المنصوص عليه بالمادة ٦/١ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم تنتهى الى وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو المرافقات اللازمة أو ادخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات ٠ وفى هذه الحالة أيضا نرى وجوب تسبيب قرار الاستيفاء ، حتى تبين جدية الفحص الذى قامت به تلك الجهة ، وحتى يعرف صاحب الشأن مدى أهمية الاستيفاء المطلوبة لاصدار الموافقة على طلب الترخيص ٠ ويترتب على عدم تسبيب قرار الاستيفاء بطلانه لعدم التسبيب ٠

٣ ـ وجوب مراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات :

الشرط الثالث من شروط الترخيص الضمنى هو وجوب مراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات ٠ ذلك أن طالب الترخيص يلتزم فى حالة الترخيص الضمنى بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٨٤/٥٤ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ٠

فيجب على طالب الترخيص مراعاة جميع شروط الترخيص الثمانية السالفة المنصوص عليها فى المواد ٣/٤ و٦ مكررا و٧ مكررا و٨ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٩٢/٢٥ وهى :

١ ـ أن تكون المبانى أو الأعمال مطابقة لأحكام قانون المبانى واللائحة التنفيذية والقرارات المنفذة للقانون ٠

٢ ـ أن تكون المبانى والأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المواد ٢٣ و٣٠ و٣٤ و٣٥ و٣٦ و٣٨ و٤٥ من اللائحة التنفيذية المذكورة) ٠

٣ ـ أن تكون المبانى أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المواد ٢٣ مكررا و٣٢ و٣٣ و٤٤ من اللائحة التنفيذية المذكورة) ٠

٤ ـ أن تكون المبانى أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المواد ٣١ و٣٩ و٤١ و٤٣ من اللائحة التنفيذية المذكورة) ٠

٥ ـ أن يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين (المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية المذكورة) ٠

٦ ـ أن يكون ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها بما لا يجاوز خمس سنوات (المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية المذكورة) ٠

٧ ــ عدم جواز صرف ترخيص المبانى أو الأعمال ، الا بعد تقديم خطاب ضمان (المادة ٥٧ مكررا من اللائحة التنفيذية المذكورة) ٠

٨ ــ عدم جواز صرف ترخيص البناء أو الأعمال أو التعليات ، الا بعد تقديم وثيقة التأمين (المادة ٨ قانون ١٩٧٦/١٠٦ معدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥)(١٠٠) ٠

كذلك يجب على طالب الترخيص مراعاة جميع الالتزامات الثمانية السالفة المنصوص عليها فى المواد ٤ و١١ مكررا و١١ مكررا (١) من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٩٢/٢٥ وهى:

١ ــ توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات (المادتان ١١/١ و٢ مكررا قانون ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و٤٧ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) ٠

٢ ــ تركيب العدد اللازم من المصاعد (المادتان ١١/٣ مكررا قانون ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و٤٩ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) ٠

٣ ــ توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق (المادتان ١١ مكررا (١) قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و٩٠ من اللائحة التنفيذية) ٠

٤ ــ عمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة (المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و٤٨ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) ٠

٥ ــ عمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية (المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و٥٠ مكررا من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) ٠

٦ ــ القيام بالاجراءات الادارية المنصوص عليها باللائحة التنفيذية (المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و٥٩ من اللائحة التنفيذية) ٠

٧ ــ تحرير عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لقانون المبانى طبقا للنموذج المرافق للقانون (المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ و٦٠ من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) ٠

٨ ــ مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية (المادتان ٤/ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و٤٨ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨)(١٠١) ٠

---

(١٠٠) راجع شروط الترخيص البنود ٤٠ ــ ٤٨ ص ٩٣ ــ ١٠٩ ٠

(١٠١) راجع التزامات المرخص له البنود ٤٩ ــ ٥٧ ص ١٠٩ ــ ١٣٢ ٠

٤ - أن يسمح الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها :

الشرط الرابع من شروط الترخيص الضمنى هو أن يسمح الهيكل الانشائى للمبنى واساساته بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها . وهذا الشرط قاصر على طلبات الترخيص بالتعلية ، بالاضافة الى وجوب توافر الشروط الثلاثة السابقة . وفى هذه الحالة يجب على طالب الترخيص بالتعلية الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة .

ويلاحظ أن هذا الشرط مستحدث فى قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ (المادة ٢/٧ مضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢) ، ولم يكن ينص عليه قانون المبانى السابق ٤٥/١٩٦٢ (المادة ٣/٢) . لكونه من الأمور البديهية التى تقضى بها قواعد المنطق والأصول الهندسية الفنية(١٠١) .

٥ - عدم وقوع الأعمال المطلوب الترخيص بها فى المناطق أو الشوارع المعاد تخطيطها :

الشرط الخامس من شروط الترخيص الضمنى هو عدم وقوع الأعمال المطلوب الترخيص بها فى المناطق أو الشوارع المعاد تخطيطها . ذلك أنه اذا صدر قرار من الوحدة المحلية المختصة باعادة تخطيط بعض المناطق أو الشوارع ثم تقدم صاحب الشأن بطلب الترخيص فى تلك المناطق أو الشوارع ، فانه يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم رفض طلب الترخيص .

ولكن يلاحظ أن رفض طلب الترخيص فى هذه الحالة ليس مطلقا ولكنه مقيد بمدة سنتين كحد أقصى . وتفصيل ذلك أن يصدر قرار من المجلس المحلى المختص باعادة تخطيط المنطقة أو الشارع ، وينشر فى جريدة الوقائع المصرية ، ثم يتم التخطيط فعلا فى مدة لا تجاوز سنة من تاريخ نشر قرار اعادة التخطيط ، ويجوز مد هذه المدة لسنة أخرى فقط . وبناء على ذلك فاذا تم التخطيط خلال السنة الأولى أو السنة الثانية ، فانالجهة الادارية المختصة تصدر الترخيص المطلوب وفقا للتخطيط الجديد المعتمد . أما اذا لم يتم التخطيط ، فان انقضاء مدة السنتين المذكورتين يعتبر بمثابة موافقة تقضى بها قواعد المنطق والأصول الهندسية الفنية(١٠٢) .

---

(١٠٢) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٩٨ .

(١٠٣) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٠٠ .

وقضت محكمة النقض بصدد الترخيص الضمنى :

« نظمت المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى طريقة استصدار الترخيص بانشاء بناء أو اقامة أعمال مما نصت عليه المادة الأولى من القانون • ومؤدى هذا النص أن **الترخيص لا يعد ممنوحا للطالب بمقتضى القانون الا اذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوما متوالية** أو مجزأة على فترتين فى حالة اخطار السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطالب بما يعين لها من تعديلات أو تصحيحات فى الرسوم المقدمة واعادة هذه الرسوم اليها ، وبشرط أن يمضى عشرة أيام من تاريخ اعلان الانذار اليها من الطالب على يد محضر »(١٠٤) •

كما قضت محكمة القضاء الادارى دائرة الاسكندرية :

« ومن حيث أنه على مقتضى هذين النصين (المادة ٦ و٧ من قانون المبانى) فانه يتعين على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تفحص طلب الترخيص ومرفقاته ، وأن تبت فيه خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه ، ويكون قرارها اما بالموافقة عليه وفى هذه الحالة لا يلزم تسبيبه واما برفضه أو بطلب بيانات أو استيفاءات أو موافقات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات وفى هذه الحالة يتعين أن يكون قرارها مسببا • **فاذا انقضت هذه المدة ــ وهى مدة الستين يوما دون صدور قرار مسبب بالرفض أو بطلب الاستيفاء ، اعتبر ذلك بمثابة ترخيص ضمنى للطالب مقتضاه الموافقة على طلب الترخيص على النحو المتقدم منه فى الحدود المقررة قانونا •**

ومن حيث أن المدعى تقدم الى الجهة الادارية بطلب مؤرخ ١٩٨٠/٤/٢٦ لتعديل الترخيص الصادر برقم ٣٩٨ لسنة ١٩٨٠ ليشمل مسطح الأرض كاملا بجزئيها بعد أن اشترت الجمعية التى يمثلها (الجمعية التعاونية لبناء المساكن ــ النصر الجديدة) الجزء الثانى من الأرض بالعقد المسجل رقم ٦٢٦ فى ١٩٨٠/٢/١٣ ، بطول ١٧٫٨٥ مترا على طريق الكورنيش ، وبعمق ٧٠٫٨٥ مترا على شارع بن سعد ، بعد صدور قرار محافظ الاسكندرية فى ١٩٧٩/١٢/٢٧ باعتماد قرار المجلس التنفيذى لمحافظة الاسكندرية الصادر بجلسة ١٩٧٩/١١/٢٠ بتعديل خط التنظيم فى شارع بن سعد الذى يحد الأرض المملوكة للجمعية بالعقد المسجل المشار اليه من الجهة الغربية ليكون

---

(١٠٤) نقض جنائى ١٩٦٠/٥/٣٠ مجموعة احكام النقض ١١ ــ ٢ ــ ٥١٦ ــ ٩٩ •

بعرض ٣٠ مترا بدلا من ٤٥ مترا ، واذا انتهى الحكم الصادر فى الدعويين ٢٦٥ لسنة ٣٥ و١٦٢٤ لسنة ٣٦ بجلسة ١٩٨٣/٦/٤ الى مشروعية القرار الصادر من محافظ الاسكندرية بتاريخ ١٩٧٩/١٢/٢٧ بتعديل خط التنظيم.

ومتى كان الثابت أن الجمعية التى يمثلها المدعى قد قامت بشراء زوائد التنظيم بالعقد المسجل رقم ٦٢٦ فى ١٩٨٠/٢/١٣ ، كما أنها تمتلك قطعة الأرض التى صدر بشأنها الترخيص ٣٩٨ لسنة ١٩٨٠ بالعقد المسجل رقم ٢٩٣٣ فى ١٩٧٨/٧/١ ، فإن امتناع الجهة الادارية عن اصدار قرارها بتعديل الترخيص رقم ٣٩٨ لسنة ١٩٨٠ ليشمل مسطح الأرض كاملا بجزئيها موضوع العقدين المسجلين رقمى ٢٩٣٣ فى ١٩٧٨/٧/١ و٦٢٦ فى ١٩٨٠/٢/١٣ يعد قرارا سلبيا غير مشروع ، خاصة **وقد انقضت المدة المحددة فى المادة السادسة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ دون أن تثبت الجهة الادارية فى الطلب المقدم اليها فى هذا الشأن بتاريخ ١٩٨٠/٤/٢٦ . الأمر الذى يعتبر عنها بمثابة موافقة على طلب الترخيص الجديد ، وبالتالى يعد هذا الترخيص ممنوحا للمدعى بقوة القانون** »(١٠٥) .

كذلك قضت محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ومن حيث انه يبين من المفردات المضمومة ، أن المدافع عن الطاعنة تقدم بجلسة ٢١ من نوفمبر سنة ١٩٨٥ أمام محكمة أول درجة بمذكرة بدفاعها ، ضمنها أنها تقدمت الى الجهة الادارية المختصة — حى جنوب الجيزة — بطلب الحصول على ترخيص بالبناء ، واتخذت الاجراءات الواجبة ، وتقدمت بالمستندات اللازمة ، الا أن الجهة الادارية لم تصدر قرارا برفض الترخيص لها ، مما يعد بمثابة ترخيص عملا بحكم المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وأن ذلك ثابت بتحقيقات الجنحة رقم ١٩٩٨ لسنة ١٩٧٥ الدقى ، التى ما زالت محل تحقيق ، وطلب ضمها اثباتا لدفاعها .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاطلاع على محاضر جلسات المحاكمة ، أن المدافع عن الطاعنة طلب الى محكمة أول درجة بجلسة ٢ من يناير سنة ١٩٨٥ ضم محضر الجنحة المنوه عنه ، كما طلب الى محكمة ثانى درجة بجلسة

---

(١٠٥) محكمة القضاء الادارى دائرة الاسكندرية فى الدعوى ٣٧/١٤١٦ ق المشهورة بقضية أبراج سيدى جابر بالاسكندرية جلسة ١٩٨٤/٣/٨ .

١٩ من مارس سنة ١٩٨٦ ، التى صدر فيها الحكم المطعون فيه ، التصريح له باستخراج صورة من المحضر المذكور لكونه متداولا فى التحقيق ٠

لما كان ذلك ، وكانت الفقرة الأولى من المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه : « **يعتبر بمثابة موافقة على الترخيص ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه ، دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم برفضه او طلب استيفاء بعض البيانات على الرسومات** ٠ ويلتزم طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ٠٠٠ الخ ٠

وكان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعنة ، دون أن يعرض لهذا الدفاع أو يرد عليه ، رغم جوهريته ، اذ قد يتغير بتحقيقه وجه الرأى فى الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور ، فضلا عن الاخلال بحق الدفاع ، مما يوجب نقضه »(١٠٦) ٠

(٦٢) ١٠ ـ تجديد الترخيص :

تنص **المادة ٩ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

« ١ ـ اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ٠ ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى ٠ ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية » ٠

وتقول **المذكرة الايضاحية للقانون** فى هذا الصدد :

« وقضت المادة (٩) بالزام صاحب الشأن بتجديد الترخيص فيما اذا مضت سنة من تاريخ منحه اياه دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ٠

وفى تطبيق هذا الحكم أوضحت المادة المذكورة أن اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات لا تعتبر شروعا فى البناء ٠

---

(١٠٦) نقض جنائى ١٩٩٠/١٢/١٩ طعن ٨١٧٢ لسنة ٥٨ قضائية ٠
ـ الموسوعة الذهبية ـ الاصدار الجنائى ـ ملحق (٦) ص ٥٨٤ ٠

وقد حسم المشروع ما ثار فى ظل القانون الحالى عن احتساب بدء التجديد وجواز تكراره ، بأن نص على أن يكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى .

كما نصت المادة المذكورة على أن يتبع فى طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة بدلا من الأحكام المقررة فى شأن الطلبات الجديدة كما هو الوضع فى القانون الحالى ، اذ الفرض أن ترخيصا سبق منحه يجرى تجديده ، ومن المتصور أن تكون اجراءات التجديد أخف من اجراءات الترخيص الجديدة خاصة وأنه سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب الترخيص المطلوب تجديده »(١٠٧) .

وتنص **المادة ٥٤ من اللائحة التنفيذية للقانون** على أن :

« يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار ، مرفقا به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد فى حالة الموافقة » .

وتنص **المادة ٥٥ من ذات اللائحة** على أن :

« يعطى طالب الترخيص ايصالا باستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده فى السجل » .

كما تنص **المادة ٩/٥٦ من ذات اللائحة** مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« ويكون البت فى الطلبات الخاصة بأعمال الهدم ... أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات »(١٠٨) .

ويبين من هذه المواد أن **مدة سريان الترخيص** أو مدة صلاحية الترخيص للعمل بسنة واحدة . وهذه المدة مستفادة من نص المشرع فى صدر المادة ١/٩ من قانون المبانى الجديد ١٩٧٦/١٠٦ على أنه : « اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ... » .

---

(١٠٧) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٥

(١٠٨) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٠٣٩ .

كذلك يبين من هذه المواد **وجوب تجديد الترخيص** أو وجوب تجديد مدة صلاحية الترخيص للعمل . وذلك اذا لم يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال الصادر بشأنها الترخيص خلال سنة من تاريخ منحه . وهذا الوجوب وشرطه مستفاد من نص المادة ١/٩ صراحة على أنه : « اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ... » .

وقد عني المشرع بالتحقق من قيام صاحب الشأن بالشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، حتى لا يكون الشروع فى التنفيذ صوريا بقصد التهرب من تجديد الترخيص ، وبالتالى لا يقوم بالبناء الا بعد فترة طويلة. لذلك يجب أن يكون الشروع فى تنفيذ الأعمال حقيقيا مثل القيام باتمام أعمال الأساسات الخاصة بالبناء ، أما مجرد إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات وحدها فلا يعتبر شروعا في التنفيذ على النحو الذى نص عليه المشرع صراحة (المادة ٢/٩) .

وقضت محكمة النقض فى هذا الصدد :

« مؤدى نص المادة الرابعة من القانون رقم ٦٠٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم البناء أنه متى شرع صاحب الشأن فى خلال سنة من تاريخ منح الترخيص فى أعمال البناء التالية لأعمال الحفر ، فان الترخيص لا يسقط ويظل سارى المفعول دون حاجة الى تجديده »(١٠٩) .

ومدة تجديد الترخيص سنة واحدة : فاذا استصدر صاحب الشأن ترخيصا بالبناء لمدة سنة ، ثم لم يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص فى انشائها حتى انقضت تلك السنة . ففى هذه الحالة يجب عليه تجديد الترخيص ، ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من اليوم التالى لانقضاء السنة الأولى .

ويكون تجديد الترخيص لمرة واحدة . فاذا استصدر صاحب الشأن ترخيصا بالبناء لمدة سنة ، ثم لم يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص في انشائها حتى انقضت تلك السنة . وبعد ذلك قام بتجديد الترخيص لمدة سنة أخرى ، فان هذا التجديد يكون لمرة واحدة فقط ، بمعنى أنه اذا انقضت

---

(١٠٩) نقض مدنى ١٩٧٠/٣/١٧ مجموعة أحكام النقض ٢١ - ١ - ب ٤٥٠ - ٧٢ .

تلك السنة الجديدة أيضا ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمـــال المرخص فى انشائها ، فان الترخيص يسقط ولا يستطيع تجديده مرة ثانية • وتقول المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد : « وقد حسم المشروع ما ثار فى ظل القانون الحالى عن احتساب بدء التجديد وجواز تكراره ، بأن نص على أن يكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى »(١١٠) •

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« تأشيرة جهة الادارة على التراخيص بتجـــديدها بعد انتهاء مدتها ، يعتبر قرارا اداريا منها باجراء هذا التجديد • وهذا القرار يفيد بذاته أن جهة الادارة اعتبرت التراخيص قائمة فى المدة السابقة على تجديدها ، اذ أن التجديد لا يرد على ترخيص سبق الغاؤه »(١١١) •

واجراءات تجـديد الترخيص أخف من اجراءات الترخيص الجـــديد ، وذلك لسبق تقـدم صاحب الشأن بجميـــع مستندات الترخيص المذكورة باللائحة التنفيذية للقانون سواء بالنسبة للانشاء أو التعلية أو التعديل ، أو بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تزيد قيمتها عن ٥٠٠٠ جنيه ، أو بالنسبة لأعمال التدعيم أو الترميمات التى تقـل عن ٥٠٠٠ جنيه ، أو بالنسبة لأعمال الهدم (المـادة ٥١ مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨)• وتقول المذكرة الايضاحية للقانون فى هـذا الصـدد : « كما نصت المـادة المذكورة (المـادة ٩) على أن يتبع فى طلب التجديد وفحصه والبت فيـه الأحكام التى تبينها اللائحة بدلا من الأحكام المقررة فى شأن الطلبات الجديدة كما هو الوضع فى القانون الحالى ، اذ الفرض أن ترخيصا سبق منحه يجرى تجديده ، ومن المتصـــور أن تكون اجراءات التجـــديد أخف من اجراءات الترخيص الجديدة خاصة وأنه سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب الترخيص المطلوب تجديده »(١١٢) •

ومدة البت فى طلب تجديد الترخيص ١٥ يوما • وقد أحال القانون فى تحديد تلك المدة الى اللائحة التنفيذية بقوله : « ويتبع فى تقـــديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية » (المـادة

---

(١١٠) راجع النشرة التشريعية العـدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٥ •

(١١١) نقض مدنى ١٩٦٧/١٢/٢٨ مجموعة أحكام النقض ١٨ ـ ٤ ـ ١٩٠١ ـ ٢٨٨ •

(١١٢) راجع مستندات الترخيص البند ٥٨ ص ١٣٣ •

١/٩) . وبالرجوع الى اللائحة التنفيذية نجدها تنص على أنه : « ويكون البت في الطلبات الخاصة بأعمال الهدم ... أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » (المادة ٩/٥٦ مستبدلة بالقرار الوزارى ٧٨/ ١٩٩٣) .

ونموذج طلب تجديد الترخيص يكون على النحو المبين باللائحة التنفيذية للقانون التى تنص على أن : « يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار مرفقا به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد فى حالة الموافقة » (المادة ٥٤) . و « يعطى طالب الترخيص ايصالا باستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده فى السجل » (المادة ٥٥)(١١٣) .

التمغة المقررة

مدينة ——————

الإدارة الهندسية ——————

طلب تجديد ترخيص

بإنشاء مبنى ، أو تعلية أو تعديل مبنى ، أو بأعمال التدعيم والترميم والتشطيبات الخارجية ، أو بالهدم

بيانات يحررها الطالب

اسم الطالب ولقبه —————— صناعته ——————

محل إقامته وعنوانه ——————

اسم المالك ولقبه —————— صناعته ——————

محل إقامته وعنوانه ——————

موقع المبنى موضوع التجديد رقم —— شارع —— قسم ——

الأعمال السابق الترخيص بها ——————

——————

	المصمم	الاستشاري	المشرف على التنفيذ
الاسم : العنوان : رقم التليفون : رقم القيد بالنقابة : رقم القيد بالسجل :			

السيد / مدير الإدارة الهندسية بمدينة ______________________

أرجو تجديد الترخيص السابق منحه لى رقم ____ لسنة ١٩ والصادر بتاريخ / / ١٩ عن الأعمال الموضحه بعاليه طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومستعد لدفع الرسوم المطلوبة .

تحريراً فى / / ١٩

بيانات مرفقات الطلب : ______________________

توقيع الطالب ________ البطاقة ع/ش ________

توقيع المالك ________ " ع/ش ________

____

____

____

الرسوم المستحقة

المبلغ		بيانات	إشارة الخزينة بالسداد		إشارة المهندس
			رقم القسيمة	التوقيع	
		رسم تجديد الترخيص رسوم أخرى			
		الجملة			

رقم القيد ________ تاريخ الاستلام / / ١٩ اسم وتوقيع المستلم

إيصال استلام طلب تجديد ترخيص

الإدارة الهندسية :

تم استلام الطلب المقدم من السيد ________ عن تجديد ترخيص ______

ومرفقاته وعددها ( ) ورقة وقيد برقم بتاريخ / / ١٩

المستلم

الاسم ______________________

التوقيع ______________________

(٦٣) العنصر الثالث : عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم:

تنص **المادة ١/٤ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦** مستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ٠٠٠ ، الا بعد الحصول على ترخيص ٠٠٠ ، من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ٠٠٠ » ٠

ويبين من العبارة الأخيرة أن **العنصر الثالث** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص هو **عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم** ٠

وقد عبر الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ عن جهة التنظيم بعبارة « **مصلحة التنظيم** » ، وذلك بقوله : « لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى ٠٠ الا بعد حصوله من مصلحة التنظيم ، على الرخصة وخط التنظيم(١١٤) ٠

وعبرت قوانين المبانى السابقة ١٩٤٠/٥١ و١٩٤٨/٩٣ و١٩٥٤/٦٥٦ عن جهة التنظيم بعبارة « **السلطة القائمة على أعمال التنظيم** » ، وذلك بقولها : « لا يجوز لأحد أن ينشىء بناء ٠٠٠ ، الا بعد الحصول على رخصة بالبناء ، من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ٠٠٠ »(١١٥) ٠

أما قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فقد عبر عن جهة التنظيم بعبارة « **الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية** » على النحو السالف فى المادة ١/٤ ، وكذلك فى المواد التالية ٥ و٦ و٧ و١٥ و١٦ و١٧ و١٧ مكررا(١١٧) ٠

فيجب أن يصدر الترخيص من جهة التنظيم أى من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية ٠ وبمفهوم المخالفة فعدم صدور الترخيص من جهة التنظيم يتوافر به العنصر الثالث من عناصر الركن المادى للجريمة ٠ ويمكن **تعريف جهة التنظيم بثلاث خصائص** هى : جهة ادارية ، مختصة بشئون التنظيم ، بالادارة المحلية ، وذلك على النحو الآتى :

---

(١١٣) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٨٨ ٠
(١١٤) راجع البند ١٦ ص ٣٩ ٠
(١١٥) راجع البنود ١٧ - ٢١ ص ٤٠ - ٤٧ ٠
(١١٦) راجع البند ٢٢ ص ٤٧ ٠
(١١٧) راجع البند ٢٣ ص ٤٩ ٠

١ - جهة التنظيم جهة ادارية :

جهة التنظيم جهة ادارية يخضع أعضاؤها لنظام العاملين المدنيين بالدولة الصادر بالقانون ١٩٧٨/٤٧ · وتتحدد طبيعة اختصاصاتها وقراراتها بأنها ادارية · وتفصل محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة فى الطعون على تلك القرارات (المواد ١٥ و١٦ و١٨ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠) ·

٢ - جهة التنظيم تختص بشئون التنظيم :

جهة التنظيم هى جهة ادارية تختص بشئون التنظيم · وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ خط التنظيم بأنه الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة · كما عرفت خط البناء بأنه الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفا لحد الطريق أو خط التنظيم أو رادا عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة وفقا لأحكام القانون (المادة ٢٤)(١١٨) ·

٣ - جهة التنظيم تابعة للادارة المحلية :

جهة التنظيم هى جهة ادارية ، تختص بشئون التنظيم ، وتتبع الادارة المحلية ، وتتحدد وحدات الادارة المحلية واختصاصاتها طبقا لنظام الحكم المحلى الصادر بالقانون ١٩٧٩/٤٣ المعدل بالقوانين ٥٠ و١٩٨١/١٦٨ و١٩٨٢/٢٦ و١٩٨٨/١٤٥ ·

وتنص المادة الأولى على تقسيم وحدات الادارة المحلية :

« ١ - وحدات الادارة المحلية هى المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى ، ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية ، ويتم انشاء هذه الوحدات وتحديد نطاقها وتغيير أسمائها على النحو التالى :

(أ) المحافظات : بقرار من رئيس الجمهورية ، ويجوز أن يكون نطاق المحافظة مدينة واحدة ·

(ب) المراكز والمدن والأحياء : بقرار من رئيس مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس الشعبى للمحافظة ·

---

(١١٨) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٢٠ ·

«جـ» القرى : بقرار من المحافظ بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمركز المختص وموافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة .

٢ - ويجوز أن يشمل نطاق الوحدة المحلية للقرية مجموعة من القرى المتجاورة ويكون للمحافظة ذات المدينة الواحدة الموارد والاختصاصات المقررة للمحافظة والمدينة .

٣ - ويباشر المركز أو الحى بحسب الأحوال اختصاصات الوحدة المحلية للقرية بالنسبة للقوى التى لا تدخل فى نطاق وحدات محلية قروية » .

وتنص المادة الثانية على اختصاصات وحدات الادارة المحلية :

« ١ - تتولى وحدات الادارة المحلية فى حدود السياسة العامة والخطة العامة للدولة انشاء وادارة جميع المرافق العامة الواقعة فى دائرتها .

٢ - كما تتولى هذه الوحدات كل فى نطاق اختصاصاتها جميع الاختصاصات التى تتولاها الوزارات بمقتضى القوانين واللوائح المعمول بها ، وذلك فيما عدا المرافق القومية أو ذات الطبيعة الخاصة التى يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية . وتحدد اللائحة التنفيذية المرافق التى تتولى المحافظات انشاءها وادارتها ، والمرافق التى تتولى انشاءها وادارتها الوحدات الأخرى للحكم المحلى .

٣ - كما تبين اللائحة ما تباشره كل من المحافظات وباقى الوحدات من الاختصاصات المنصوص عليها فى هذه المادة .

٤ - وتباشر المحافظات جميع الاختصاصات المتعلقة بالمرافق العامة التى لا تختص بها الادارات المحلية الأخرى » .

وتنص المادة ١٣٨ على الهيكل التنظيمى لمديريات المحافظة :

« يكون لكل مديرية من مديريات المحافظة هيكل تنظيمى مستقل يشمل جميع العاملين فى مجال اختصاصها فى نطاق المحافظة . ويكون العاملون فى كل مديرية من هذه المديريات وحدة وظيفية واحدة ، مع مراعاة تخصصاتهم وذلك طبقا للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية(١١٩) .

---

(١١٩) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٥ تابع فى ١٩٧٩/٦/٢١ .
- راجع النشرة التشريعية العدد السادس (يونيو سنة ١٩٧٩) ص ٢٧٧٥ .
- راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٦ فى ١٩٨١/٦/٢٥ .
- راجع النشرة التشريعية العدد السادس (يوليو سنة ١٩٨١) ص ٢٨٠٥ .

وتحدد اللائحة التنفيذية لقانون نظام الحكم المحلي اختصاص المحافظة - باعتبارها أولى وحدات الادارة المحلية - **في شئون الاسكان** والشئون العمرانية والمرافق البلدية على النحو الآتي :

« ١ - تتولى المحافظة في مجال الاسكان والشئون العمرانية والمرافق البلدية دراسة ومراجعة مشروعات التخطيط العمراني في دائرتها ، والموافقة على الخطط المتعلقة بالاسكان والمرافق ، واعتماد تصميم المشروعات، والتصرف في الأراضي المعدة للبناء المملوكة للدولة ووحدات الحكم المحلي ، طبقا للقواعد التي يضعها مجلس المحافظين ، وتمويل وانشاء مشروعات الاسكان الاقتصادي .

٢ - وتباشر الادارات المحلية كل في دائرة اختصاصها الأمور الآتية :

* تقرير احتياجات مواد البناء والعمل على توفيرها ووضع قواعد توزيعها .

* تطبيق القوانين والأحكام واللوائح المتعلقة بأعمال التنظيم وتقسيم الأراضي والمباني وخاصة فيما يتعلق بمطابقة المباني للمواصفات والاشتراطات اللازمة ، واصدار التراخيص الخاصة بذلك بما فيها تراخيص البناء والهدم ، واحكام الرقابة على اشغالات الطرق ومنح التراخيص الخاصة بذلك ... » (المادة ٧)(١٢٠) .

كذلك صدر **القرار الجمهوري ١٩٨٢/٢٧٢ في شأن نقل بعض الاختصاصات الى الادارة المحلية** . ونص في المادة الأولى منه على الآتي :

« تنقل الى الادارات المحلية في كل دائرة اختصاصاتها الاختصاصات التي تباشرها حاليا وزارة الاسكان وفقا للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها في المجالات الآتية :

- تقسيم الأراضي المعدة للبناء .
- تنظيم وتوجيه أعمال البناء .
- تعلية واستكمال المباني .
- هدم المباني الآيلة للسقوط(١٢١) .

---

(١٢٠) راجع قرار رئيس الوزراء ١٩٧٩/٧٠٧ باصدار اللائحة التنفيذية لقانون نظام الحكم المحلي - الجريدة الرسمية العدد ٢٩ مكرر في ١٩٧٩/٧/٢٥ .
- راجع النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٧٩) ص ٣٢٨٧ .
(١٢١) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٥ في ١٩٨٢/٦/٢٤ .
- راجع ملحق مجلة المحاماة تشريعات عام ١٩٨٢ ج ١ ص ٢٨٢ .

المبحث الرابع
الركن المعنوى للجريمة

(٦٤) تمهيـــد :

تكلمنا فى **المبحث الأول** عن **تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص**، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست وجهات مختلفة هى : جسامتها النسبية وركنها الشرعى والمادى والمعنوى وطبيعتها الخاصة والحق المعتدى عليه ، وذلك على النحو السالف ..

وتكلمنا فى **المبحث الثانى** عن **الركن الشرعى للجريمة** ، من خلال تعريفه ، والتطور التاريخى والتشريعى للجريمة على امتداد كافة تشريعات المبانى الصادرة فى مصر ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلمنا فى **المبحث الثالث** عن **الركن المادى للجريمة** ، من خلال تعريفه ، وعناصره الثلاثة : العنصر الأول حظر أربع مجموعات من أعمال البناء ، والعنصر الثانى بدون ترخيص ، والعنصر الثالث عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم ، وذلك على النحو السالف ...

ونتكلم فى **المبحث الرابع** عن **الركن المعنوى للجريمة** ، من خلال تعريفه ، ثم افتراض القصد الجنائى للجريمة ، وذلك على النحو الآتى ...

(٦٥) تعريف الركن المعنوى للجريمة :

يعرف الفقه الركن المعنوى للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه(١) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المعنوى فى جريمة البناء بدون ترخيص يتمثل فى قيام الجانى بأى عمل يدخل فى مجموعات أعمال البناء

(١) الدكتور مصطفى السعيد المرجع السابق ص ٣٧٠ .

الأربع المحظورة بدون ترخيص مثل : انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة الأعمال التي مثلت لها المذكرة الايضاحية للقانون بالأسوار والسياجات والنصب وما شابهها ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، أو التشطيبات الخارجية التي مثلت لها المذكرة الايضاحية المذكورة بتغطية واجهات المباني القائمة بالبياض أو التكسية بالرخام أو غيره من المواد التي تؤثر على جمال وتنسيق الواجهات .

ويبين من ذلك أن الركن المعنوي في جريمة البناء بدون ترخيص انما هو مفترض في هذه الجريمة ، الأمر الذي يقتضي بحث افتراض القصد الجنائي في الجريمة .

(٦٦) افتراض القصد الجنائي للجريمة :

لم يعرف قانون العقوبات المصري القصد الجنائي (intention criminelle) أخذا بما جرى عليه أغلب القوانين . وقد عرف مشروع قانون العقوبات المصري الذي أعدته وزارة العدل سنة ١٩٦٦ الجرائم العمدية بأنها تلك التي يقترفها الفاعل ، وهو عالم بحقيقتها الواقعية وبعناصرها القانونية (المادة ٢٦ من المشروع(٢) .

ويعرف الفقه القصد الجنائي بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أي توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثاني العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائي . غير أن العنصر الثاني مفترض في حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون(٣) . وقضى بأن « العلم بالقانون الجنائي والقوانين المكملة له ، يفترض في حق الكافة ، ومن ثم فانه لا يقبل الدفع بالجهل بها أو الغلط فيها كذريعة لنفي القصد الجنائي »(٤) .

---

(٢) راجع مشروع قانون العقوبات المصري الذي اعدته وزارة العدل سنة ١٩٦٦ ص ٧ .

(٣) الدكتور مصطفى السعيد المرجع السابق ص ٣٨٦ .

— المستشار وجدي عبد الصمد « الاعتذار بجهل القانون » ط ١ س ١٩٧٣ بند ٧٨٢ ص ٩٧٠ .

(٤) نقض جنائي ١٩٦٩/٢/١٠ مجموعة محكمة النقض ٢٠ — ١ — ٢٤٣ — ٥٣ .

ويعرف القضاء القصد الجنائى بأنه : « أمر باطنى يضمره الجانى وتدل عليه بطريق مباشر أو غير مباشر الأعمال المادية المحسوسة التى تصدر منه ٠ والعبرة فى ذلك هى بما يستظهره الحكم من الوقائع التى تشهد لقيامه »(٥) ويجب عند الحكم بالادانة استظهار ركن القصد الجنائى(٦) ولكن « لا يلزم أن يتحدث الحكم استقلالا عن توافر القصد الجنائى فى تلك الجريمة بل يكفى فيما أورده من وقائع وظروف ما يدل على قيامه »(٧) ٠ أما الباعث على ارتكاب الجريمة ليس ركنا من أركانها أو عنصرا من عناصرها(٨) ٠

ويجب ثبوت القصد الجنائى فعليا ٠ وقضى بأنه : « لما كان القصد الجنائى من أركان الجريمة ، فيجب أن يكون ثبوته فعليا ، ولا يصح القول بالمسئولية الافتراضية الا اذا نص الشارع عليها صراحة أو كان استخلاصا سائغا عن طريق استقراء نصوص القانون أو تفسيرها بما يتفق وصحيح القواعد والأصول المقررة فى هذا الشأن »(٩) ٠

وتقدير توافر القصد الجنائى تستقل به محكمة الموضوع ٠ وقضى بأنه : « من المقرر أن تقدير قيام القصد الجنائى أو عدم قيامه — من ظروف الدعوى — يعد مسألة تتعلق بالوقائع تفصل فيها محكمة الموضوع بغير معقب »(١٠) ٠

وبتطبيق هذه القواعد على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن القصد الجنائى مفترض فى تلك الجريمة ٠ ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة ، الا أن ذلك يستخلص عن طريق

---

(٥) نقض جنائى ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ — ٢ — ٥٣١ — ١١١ ٠
— نقض جنائى ١٩٧٢/١١/١٩ مجموعة محكمة النقض ٢٣ — ٣ — ١٢١٦ — ٢٧٥ ٠
(٦) نقض جنائى ١٩٦٦/١٠/١٨ مجموعة محكمة النقض ١٧ — ٣ — ٩٨٥ — ٨١٣ ٠
— نقض جنائى ١٩٦٥/٦/٧ مجموعة محكمة النقض ١٦ — ٢ — ٥٥٦ — ١١١ ٠
(٧) نقض جنائى ١٩٦٧/١٠/٣٠ مجموعة محكمة النقض ١٨ — ٣ — ١٠٥٠ — ٢١٥ ٠
— نقض جنائى ١٩٦٩/١/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٠ — ١ — ١٠٠ — ٢٢ ٠
(٨) نقض جنائى ١٩٨٠/٥/١ مجموعة محكمة النقض ٣١ — ٥٦١ — ١٠٧ ٠
— نقض جنائى ١٩٣٣/٥/٢٢ مجموعة القواعد القانونية ١ — ٤٨٤ — ١ ٠
(٩) نقض جنائى ١٩٧٣/١١/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٤ — ٣ — ٩٧٨ — ٢٠٤ ٠
— نقض جنائى ١٩٧٣/١/٨ مجموعة محكمة النقض ٢٤ — ١ — ٦١ — ١٥ ٠
(١٠) نقض جنائى ١٩٧٣/٢/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٢٤ — ١ — ٢٥٦ — ٥٧ ٠
— نقض جنائى ١٩٧٨/٣/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٩ — ٢٢٨ — ٩٢ ٠

استقراء نصوص قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقانونين ٣٠/١٩٨٣ و٥٤/١٩٨٤(١١) • فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى فى هذه الجريمة من مجرد قيام الجانى بأى عمل يدخل فى مجموعات أعمال البناء الأربع المحظورة بدون ترخيص • فهنا يفترض المشرع توافر القصد الجنائى فى تلك الجريمة من مجرد القيام بأى عمل من تلك الأعمال بدون ترخيص •

ويستوى أن يقوم الجانى بأى عمل يدخل فى مجموعات أعمال البناء الأربع المحظورة بدون ترخيص ، سواء بنفسه أو بواسطة نائبه أو شريكه أو من ينوب عنهم قانونا •

(١١) نقض جنائى ١٩٧٣/١١/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٤ ـ ٣ ـ ٩٧٨ ـ ٢٠٤ •
ـ نقض جنائى ١٩٧٣/١/٨ مجموعة محكمة النقض ٢٤ ـ ١ ـ ٦١ ـ ١٥ •

المبحث الخامس
العقوبة المقررة للجريمة

(٦٧) تمهيـــــد :

تكلمنا فى **المبحث الأول** عن **تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص**، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست وجهات مختلفة هى : جسامتها النسبية وركنها الشرعى والمادى والمعنوى وطبيعتها الخاصة والحق المعتدى عليه ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلمنا فى **المبحث الثانى** عن **الركن الشرعى للجريمة** ، من خــلال تعريفه ، والتطور التاريخى والتشريعى للجريمة على امتداد كافة تشريعات المبانى الصادرة فى مصر ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلمنا فى **المبحث الثـالث** عن **الركن المـادى للجريمة** ، من خــلال تعريفه ، وعناصره الثلاثة : العنصر الأول حظر أربع مجموعات من أعمــال البنــاء ، والعنصر الثـانى بدون ترخيص ، والعنصر الثـالث عدم صــدور الترخيص من جهة التنظيم ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلمنا فى **المبحث الرابــع** عن **الركن المعنوى للجريمة** ، من خــلال تعريفه ، ثم افتراض القصد الجنائى للجريمة ، وذلك على النحو السالف ...

ونتكلم فى **المبحث الخامس** عن **العقوبة المقررة للجريمة** ، من خــلال تعريفها ، والعقوبة الأصلية المقررة للجريمة (الحبس وغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو احدهما) ، ثم العقوبة التبعية المقررة للجريمة (الحكم بازالة أو تصــحيح الأعمــال المخالفة) (الحكم بغرامة اضافية لا تقـل عن المثلين ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة) .

وذلك كله على التفصيل الآتى ...

(٦٨) تعريف العقوبة المقررة للجريمة :

يعرف الفقــه العقوبة (Peine) ، بوجه عــام بأنها الجزاء (Sanction) الذى يفرضه القــانون لمصلحة الهيئة الاجتماعية على كل من يثبت ارتــكابه

جريمة(١) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص تتمثل فى الجزاء الذى يفرضه المشرع لمصلحة الهيئة الاجتماعية فى المادة ٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٨٤/٥٤ على الجانى الذى يثبت ارتكابه تلك الجريمة .

وتنص **المادة ٢٢ من قانون المبانى الاصلى ١٩٧٦/١٠٦** مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على **العقوبة الأصلية للجريمة** بقولها :

« ١ - مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ ، من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

٢ - ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ ، يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الادارى ، رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ .

٣ - ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ ، متى كانت المبانى أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

٤ - على أنه اذا اقتصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص ، للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية ، فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه .

٥ - وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا ، يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين .

وتنص **المادة ٢٢ مكررا من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦**

---

(١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٥٤٧ .

- الفقرة الأولى مضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ - والفقرة الثانية مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، على أنه :

« (١) تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم ، بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات • وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم ، وفقا لظروف كل حالة على حدة ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة •

(٢) ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار اليهم فى المادتين ١٣ مكررا و١٤ من هذا القانون ، وذلك اذا أهمل أي منهم اهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته ، متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى » •

وتنص **المادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على **العقوبة التكميلية للجريمة** بقولها :

« ١ - يجب على الحكم - فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون - بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ أو من ينيبه بالازالة أو التصحيح •

٢ - وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة يحكم بغرامة اضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم • وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص(٢) للصرف منها فى أغراضه » •

---

(٢) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا فى ١٩٨٣/٦/٧ •

- راجع ملحق مجلة المحاماة تشريعات عام ١٩٨٣ ص ١٠١ •

... كما تنص **المادة ٣٠ من القانون ١٩٨٣/٣٠** المستبدلة بالقانون ٥٤/ ١٩٨٤ ، المستبدل فقرتها الأولى بالقانون ١٩٨٦/٩٩ على **قواعد التصالح في جرائم المباني** بقولها :

« ١ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الادارة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده ٠

٢ - وفى هذه الحالة تقف الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فى مدة لا تجاوز شهرا ، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجا على خط التنظيم ، أو لقيود الإرتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لأحكام المادة ١٦ من ذلك القانون ٠

٣ - وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :
١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه ٠
٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه ٠
٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه ٠
٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك ٠

٤ - وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة ٠

٥ - وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ٠ ويوقف نظر الدعوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية ٠

٦ - وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه ٠ كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية ٠

٧ - وتسرى أحكام هذه المادة على مدن الجمهورية والقرى التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم١٠٦ لسنة١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من

الوزير المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون »(٣) .

ويبين من المادة ٢٢ انها تتضمن العقوبة الأصلية المقررة لكل من يخالف المواد ٤ و٥ و٦ مكررا و٨ و٩ و١١ و١٣ و١٤ و١٧ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠/١٩٨٣ و٩٩/١٩٧٦ ولائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له . ولكن يلاحظ أن المواد الأربع الأولى تنظم جريمة واحدة هي جريمة البناء بدون ترخيص . فتنص المادة ٤ على حظر أربع مجموعات من أعمال البناء هي : انشاء المبانى الجديدة ، واقامة الأعمال ، وأعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم، والتشطيبات الخارجية . وكذلك تنص هذه المادة على طالب الترخيص وشروط الترخيص والتزامات المرخص له . — وتنص المادة ٥ على مستندات الترخيص — وتنص المادة ٧ على الترخيص الضمنى — وأخيرا تنص المادة ٩ على تجديد الترخيص ، وذلك على النحو الذى عرضناه فى الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص(٤) .

ونعرض الآن للنقطتين الآتيتين : العقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، ثم العقوبة التكميلية المقررة للجريمة ، التى يقضى بها القانون زيادة على العقوبة الأصلية ، ولا تلحق المحكوم عليه الا اذا نص عليه فى الحكم صراحة . وهى قد تكون وجوبية أى يجب على القاضى أن يحكم بها ، أو جوازية أى يكون الحكم بها جوازيا . وهى تختلف عن العقوبة التبعية التى تتبع العقوبة الأصلية من تلقاء نفسها وبغير أن ينص عليها القاضى فى حكمه .

(٦٩) العقوبة الأصلية المقررة للجريمة :

الحبس وغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو احداهما :

تطورت العقوبة الأصلية المقررة للجريمة (Peine Principale) على امتداد أكثر من قرن من الزمان ، منذ الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ حتى القانون ٩٩/١٩٨٦ الذى نظم قواعد التصالح فى جرائم المبانى ، حيث تدرجت عقوبة الغرامة من خمسة قروش فى الأمر العالى المذكور حتى وصلت الى خمسين ألف جنيه فى القانون ٣٠/١٩٨٣ ، وذلك

(٣) راجع الجريدة الرسمية العدد ١٥ فى ١٢/٤/١٩٨٤ .
— راجع ملحق مجلة المحاماه تشريعات عام ١٩٨٤ ص ١٨١ .
— الجريدة الرسمية العدد ٢٧ (تابع) فى ٣/٧/١٩٨٦ .
— النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٨٦) ص ٧٩٦ .
(٤) راجع البنود ٢٤ — ٦٣ ص ٥٧ — ١٦٢ .

على التفصيل الآتى :

ففى الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ كان يستوجب توقيع العقوبة المدونة فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات الأهلى على من يخالف حكما من أحكام المادة الأولى من هذا الأمر، التى تنظم جريمة البناء بدون ترخيص . وكانت العقوبة المدونة فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات الأهلى الصادر سنة ١٨٨٣ هى الغرامة من خمسة قروش الى خمسة وعشرين قرشا وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الغرامة ، وحدها الأدنى خمسة قروش وحدها الأقصى خمسة وعشرين قرشا ، ومن ثم فكانت طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية تتحدد بأنها مخالفة (المادة ١١)(٥) .

وفى قوانين المبانى ٥١/١٩٤٠ و٩٣/١٩٤٨ و٦٥٦/١٩٥٤ كانت تعاقب على مخالفة أحكامها بالغرامة من مائة قرش الى ألف قرش . وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الغرامة ، وحدها الأدنى مائة قرش وحدها الأقصى ألف قرش . ومن ثم فكانت طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية تتحدد بأنها جنحة (المواد ١٨ و٢٨ و٣٠ على التوالى)(٦) .

وفى قانون المبانى ٣٤٤/١٩٥٦ كان يعاقب على مخالفة المادة الخامسة بغرامة نسبية تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، ويجوز فى جميع الأحوال فضلا عن الغرامة الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد على سنة . وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجريمة هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة فى حدود المجالس البلدية هى الغرامة النسبية التى تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، والحبس الجوازى الذى حده الأدنى ثلاثة شهور وحده الأقصى سنة (المادة ٧)(٧) .

وفى قانون هدم المبانى ١٧٨/١٩٦١ يعاقب على مخالفة المادة الأولى بغرامة نسبية تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، ويجوز بالاضافة الى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة . وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية المقررة لجريمة هدم المبانى غير الآيلة للسقوط داخل حدود المدن هى الغرامة النسبية التى تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، والحبس

---

(٥) راجع البند ١٦ ص ٣٩ .
(٦) راجع البنود ١٧ — ١٩ ص ٤٠ — ٤٤ .
(٧) راجع البند ٢٠ ص ٤٤ .

الجوازى الذى حده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى سنة (المادة ٧)(٨) ٠

وفى **قانون المبانى ١٩٦٢/٤٥** كان يعاقب على مخالفة أحكامه بالغرامة من خمسة جنيهات الى عشرين جنيها ٠ وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الغرامة ، وحدها الادنى خمسة جنيهات وحدها الاقصى عشرين جنيها ٠ وقد ألغى هذا القانون النص على عقوبة الحبس الجوازى الذى كان منصوصا عليه فى القانونين السابقين ١٩٥٦/٣٤٤ و١٩٦١/١٧٨ (المادة ١٦)(٩) ؛

وفى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ قبل تعديله بالقانون ١٩٨٢/٢ كان يعاقب على مخالفة أحكامه بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر ، والغرامة التى لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تزيد على ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين ٠ وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الحبس وحده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى ستة شهور ، والغرامة وحدها الأدنى عشرة جنيهات وحدها الأقصر ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين (المادة ٢٢) ٠

وفى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٢/٢ كان يعاقب على مخالفةأحكامه بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد على خمس سنوات ، والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين ٠ وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الحبس وحده الأدنى ثلاث سنوات وحده الأقصى خمس سنوات ، والغرامة وحدها الأدنى عشرة آلاف جنيه وحدها الأقصى خمسين ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، ويلاحظ هنا أن القانون ١٩٨٢/٢ قد غالى فى تشديد العقوبة الى أقصى مدى ، مستهدفا بذلك الضرب على أيدى كبار الملاك المغامرين الذين يرتفعون بالعمارات الشاهقة المخالفة ٠ ولكن كانت لهذا التشديد آثارا جانبية سيئة أدت الى وقوع الظلم على الكثيرين من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيتا صغيرا متواضعا لا تصل تكلفته الفعلية الى الحد الأدنى لعقوبة الغرامة المشددة (المادة ٢٢) ٠

---

(٨) راجع البند ٢١ ص ٤٥ ٠

(٩) راجع البند ٢٢ ص ٤٧ ٠

وفى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، ثم بالقانون ١٩٩٢/٢٥ أصبح يعاقب على مخالفة أحكامه بالحبس ، وغرامة نسبية لا تجاوز قيمته الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، وهذا يعنى أن العقوبة الاصلية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الحبس وحده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى ثلاث سنوات طبقا للقواعد العامة (المادة ١/١٨ عقوبات) • والغرامة وهى نسبية لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين (المادة ١/٢٢) •

ويلاحظ هنا أن القانون ١٩٨٣/٣٠ كان قد التزم الاعتدال عند معالجة الآثار السيئة التى نجمت عن تطبيق القانون ١٩٨٢/٢ الملغى ، ورفع الحرج الذى كان يعانى منه القضاة ، بعد أن عاد لعقوبة الحبس حداها الطبيعيان طبقا للقواعد العامة فى قانون العقوبات ، وبعد أن أصبحت عقوبة الغرامة نسبية فلا تظلم صغار الملاك المتواضعين ولا يفلت منها كبار الملاك المغامرين •

كذلك يلاحظ أن عقوبتى الحبس والغرامة المذكورتين انما تطبقان على الثلاث مجموعات الأولى من أعمال البناء المحظورة بدون ترخيص وهى : انشاء المبانى الجديدة ، أو اقامة الأعمال ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم • أما المجموعة الرابعة من تلك الأعمال وهى اجراء التشطيبات الخارجية فقد خصها المشرع بعقوبة أخف ، هى الغرامة وحدها الأدنى مائة جنيه وحدها الأقصى ألف جنيه • ولعل مرجع ذلك قلة الخطورة وضآلة المصلحة المحمية فى هذه المجموعة الرابعة (المادة ٤/٢٢)(١٠) •

ويلاحظ أن قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ لم ينص على عقاب الشروع فى جريمة البناء بدون ترخيص ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقا للقواعد العامة (المادة ٤٧ عقوبات) وعلى ذلك فان جريمة البناء بدون ترخيص لا تقع الا تامة •

(٧٠) العقوبة التكميلية المقررة للجريمة :

(الحكم بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة) :

---

(١٠) راجع البند ٢٣ ص ٤٩ •

(الحكم بغرامة اضافية لا تقل عن المثلين ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة) :

تطورت العقوبة التكميلية المقررة للجريمة (Peine complementaire) على امتداد أكثر من قرن من الزمان ، منذ الأمر العالى الصادر فى ٢٦أغسطس ١٩٨٩ حتى القانون ٩٩/١٩٨٦ الذى نظم قواعد التصالح فى جرائم المبانى وذلك على التفصيل الآتى :

ففى الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ كان يفرق بين حالتين : الأولى اجراء أعمال بدون رخصة وخارجة عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية ، والثانية اجراء أعمال بدون رخصة انما داخلة فى خط التنظيم • ففى الحالة الأولى كانت العقوبة التكميلية الوجوبية هى الحكم بهدم الأعمال المذكورة على مصاريف مرتكب المخالفة • وفى الحالة الثانية كانت العقوبة التكميلية الوجوبية هى الحكم بالزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم الرخصة (المادة ١١)(١١) •

وفى قانون المبانى ٩٣/١٩٤٨ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الحكم على المخالف بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال (المادة ١٨)(١٢) •

وفى قانون المبانى ٦٥٦/١٩٥٤ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الحكم على المخالف بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص ، ونرى أن فهم العقوبة التكميلية على هذا النحو يقتضى الرجوع الى التفرقة التى أوضحها الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ • ففى حالة البناء بدون ترخيص خارج عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية تكون العقوبة التكميلية الوجوبية هى الحكم على المخالف بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال ، وفى حالة البناء بدون ترخيص داخل خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية تكون العقوبة التكميلية الوجوبية هى سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص • وبدون هذه التفرقة يكون المخالف بالخيار بين الهدم أو السداد حتى ولو كان البناء خارج خط

---

(١١) راجع البند ١٦ ص ٣٩ •

(١٢) راجع البند ١٨ ص ٤١ •

التنظيم ، وهو ما لا يتصور اتجاه ذهن المشرع اليه في ذلك الوقت (المادة ٣٠)(١٣) ٠

وفي قانون المباني ١٩٥٦/٣٤٤ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة في حدود المجالس البلدية هي الحكم على المخالف بالحرمان من البناء على نفس الأرض لمدة خمس سنوات ، والزامه بأداء ما يعادل العوائد والرسوم المربوطة على المبنى خلال المدة ذاتها كما لو كان قائما (المادة ٧)(١٤) ٠

وفي قانون هدم المباني ١٩٦١/١٧٨ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة هدم المباني غير الآيلة للسقوط داخل حدود المدن هي الغرامة التي تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم (المادة ٧)(١٥) ٠

وفي قانون المباني ١٩٦٢/٤٥ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحكم على المخالف بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فيما لم يصدر في شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار اليها في المادة ١٤ ٠ كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص في الأحوال التي يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص — كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في القرارات المنفذة لهذا القانون في المدة التي يحددها الحكم (المادة ١٦)(١٦) ٠

(١٣) راجع البند ١٩ ص ٤٢ ٠
(١٤) راجع البند ٢٠ ص ٤٤ ٠
(١٥) راجع البند ٢١ ص ٤٥ ٠
(١٦) راجع البند ٢٢ ص ٤٧ ٠
— تنص المادة ١٤ من قانون المباني السابق ١٩٦٢/٤٥ على انه :

« ١ — اذا اتخذت اجراءات جنائية عن مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له توقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الادارى ، ويصدر بالوقف قرار من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ٠ ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الادارى ، فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم أو عدم الاستدلال عليهم أو على محال اقامتهم أو امتناعهم عن تسلم الاعلان تلصق نسخة من قرار الوقف في موقع البناء موضوع القرار ، وكذلك في مقر الشرطة الواقع في دائرته البناء المذكور أو مقر عمدة الناحية ٠

٢ — ويعرض موضوع المخالفة على لجنة محلية في مقر المجلس المحلي المختص تشكل بقرار من المحافظ لتقرير هدم أو تصحيح الأعمال المخالفة ، كما لها أن تقرر استئناف أعمال البناء ٠

وفي قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ قبل تعديله بالقانون ١٩٨٢/٢ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحكم على المخالف بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار نهائي من اللجنة المختصة .

فاذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها ، فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة . كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك في المدة التي يحددها الحكم (المادة ٢٢) .

ويصدر هذا القرار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ ايقاف الأعمال .

٣ — ويعلن قرار اللجنة الى ذوى الشان بالطريق الادارى المشار اليه فى الفقرة الأولى من هذه المادة ، كما يعلن الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم . ويكون لكل منهما الحق فى الاعتراض على قرار الهدم او التصحيح او استئناف الأعمال خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه ، والا أصبح نهائيا .

٤ — ويعرض الاعتراض على لجنة تشكل بمقر مجلس المحافظة على النحو التالى :

(١) قاضى يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، رئيسا .

(٢) ممثل وزارة الاسكان والمرافق بمجلس المحافظة او من ينوب عنه .

(٣) عضو من مجلس المحافظة يندبه المحافظ .

٥ — وتبت اللجنة فى الاعتراض المقدم خلال عشرة أيام من تاريخ تقديم طلب الاعتراض . ويجب أن يسبق قرار اللجنة سماع رأى مقدم الاعتراض أو من ينوب عنه على أن يثبت ذلك فى محضر اللجنة . ويكون قرار اللجنة فى شأن الاعتراض نهائيا .

٦ — وفى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ القرار الصادر بالهدم او تصحيح الأعمال تقوم الجهة الادارية المختصة بتنفيذه على نفقة المخالف ، وتحصل المصاريف اداريا » .

— وتنص **المادة ١٥ من ذات القانون** على أن :

« ١ — يكون للجهة المحلية المشار اليها فى الفقرة الثانية من المادة السابقة سلطة التجاوز عن بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة وأمن السكان والمارة والجيران ، وذلك فى الحدود الآتية :

١٠٪ من أبعاد الأفنية بشرط ألا تقل المساحة عن ٩٠٪ من المساحة التى توفرها .

٥٪ من الارتفاعات المقررة للارتفاع الكلى للبناء بالنسبة الى عرض الطريق وارتفاع الأدوار .

٥٪ من البروزات المسموح بها لوجهات البناء المطلة على الطريق والأفنية .

٥٪ من الطول الظاهر لدرج السلالم .

٢ — وفى حالة اقرار التجاوز المشار اليه تقرر اللجنة السالف ذكرها مقابل الانتفاع الذى يلزم به المخالف نظير هذا التجاوز ، ويسدد لحساب المجلس الواقع فى دائرته العقار » .

وفى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٢/٢

كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة اذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فى المدة التى يحددها الحكم (المادة ٢٢) .

وفى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٣/٣٠

أصبحت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الحكم على المخالف بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر بشأنه قرار من المحافظ أو من ينيبه بالازالة أو التصحيح ـ فاذا كانت المخالفة متعلقة بمبان أقيمت بدون ترخيص . اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، ولم يتقرر ازالتها ، يحكم على المخالف بغرامة اضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم . وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه (المادة ٢٢ مكررا (١)) .

المبحث السادس
القواعد الخاصة بالتصالح

(٧١) تمهيـــــد :

تكلمنـــا فى **المبحث الأول** عن **تعريف وطبيعـة جريمـة البناء بدون ترخيص** ، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست وجهات مختلفة هى : جسامتها النسبية وركنهـا الشرعى والمـادى والمعنوى وطبيعتها الخاصة والحق المعتدى عليه ، وذلك عى التفصيل السالف ...

وتكلمنا فى **المبحث الثانى** عن **الركن الشرعى للجريمة** ، من خـــلال تعريفه ، والتطور التاريخى والتشريعى للجريمة على امتداد كافة تشريعات المبانى الصادرة فى مصر ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلمنا فى **المبحث الثالث** عن **الركن المـادى للجريمة** ، من خـــلال تعريفه ، وعناصره الثلاثة : العنصر الأول حظر أربع مجموعات من أعمـــال البناء ، والعنصر الثانى بدون ترخيص ، والعنصر الثالث عـــدم صـــدور الترخيص من جهة التنظيم ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلمنا فى **المبحث الرابع** عن **الركن المعنوى للجريمة** ، من خـــلال تعريفه ، ثم افتراض القصد الجنائى للجريمة ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلمنا فى **المبحث الخامس** عن **العقوبة المقررة للجريمة** ، من خـــلال تعريفها ، والعقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، ثم العقوبة التكميليـــة المقررة للجريمة ، وذلك على النحو السالف ...

ونتكلم فى **المبحث السادس** عن **القواعد الخاصة بالتصالح** ، من خلال البنود الآتية : الأحكام المستحدثة للتصالح ، ومعنى التصالح فى المبانى ، والسريان الزمانى للتصالح ، والسريان المكانى للتصالح ، وشروط التصالح الخمسة ، واجراءات التصالح ، وأحكام التصالح وحالاته الأربع ، وأخـيرا مقترحات المؤلف للتصالح .

وذلك كله على التفصيل الآتى ...

(٧٢) الأحكام المستحدثة للتصالح :

تنص **المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠** المعدل لقانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، مستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ ، ثم بالقانون ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

١ — يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له — قبل العمل بهذا القانون — أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده ٠

٢ — وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧١ ، فى مدة لا تجاوز شهرا ٠ فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات أو تتضمن خروجا على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ لاصدار قرار الازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون ٠

٣ — وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :
١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه ٠
٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه ٠
٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه ٠
٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك ٠

٤ — وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة ٠

٥ — وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ٠ ويوقف نظر الدعاوى المنظورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية ٠

٦ — وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه ٠ كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية ٠

٧ — وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنه ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار

من الوزير المختص ، خـلال ثلاثة أشـهر من تاريخ العمـل بهـذا القانون »(١) ، (٢) ٠

ويلاحظ على هـذه المـادة ، أنهـا مستحدثة بمعرفة اللجنة المشتركة من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحـكم المحلى والتنظيمات الشـعبية ، حيث لم يكن يتضمنها مشروع القـانون المقدم من الحـكومة ٠ وقد بينت مناقشة مجلس الشعب الأسباب التى دعت اللجنة المشتركة الى استحداث هـذه المـادة ، وأهمها معالجة الأحوال الشاذة التى نجمت عن تطبيق أحكام القانون ١٩٨٢/٢ الذى غالى فى تشديد العقوبة الى أقصى مدى ، مستهدفا بذلك الضرب على أيدى كبار الملاك المغامرين الذين يرتفعون بالعمارات الشـاهقة المخالفة ، ولـكن كانت لهذا التشديد آثارا جانبية سيئة أدت الى وقوع الظلم على الكثير من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيتا صغيرا متواضعا لا تصل تكلفته الفعلية الى الحد الأدنى لعقوبة الغرامة المشددة(٣) ، (٤) ٠

---

(١) راجع الجريدة الرسمية العـدد ١٥ فى ١٩٨٤/٤/٢٢ ٠

ـ راجع ملحق مجلة المحاماه تشريعات عام ١٩٨٤ ص ١٨١ ٠

(٢) الجريدة الرسمية العـدد ٢٧ (تابع) فى ١٩٨٦/٧/٣ ٠

ـ النشرة التشريعية العـدد السابع (يوليو سـنة ١٩٨٦) ص ٧٩٦ ٠

(٣) نورد هنـا النص الكامل لمناقشة مجلس الشعب لمشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، بصدد المـادة الثالثة المستحدثة ، بخصوص القواعد الخاصة بالتصـالح ، وذلك لأهميتها فى القاء الضـوء على المـادة المذكورة قبل تعديلها بالقـانون ١٩٨٤/٥٤ :

ـ **السيد العضو محمد عبد الغفار السودانى :** حقيقة الأمر أن هذه المـادة المستحدثة هى لب هذا المشروع المعروض علينا ، بل يمكن القول أنها من أخطر مواد المشروع ٠ والواقع أن هذا النص المقترح يعتبر استجابة حقيقية من حـكومة الحزب الوطنى التى تريد أن تقف موقفا جديدا مع شعب مصر ٠ وأود أن أشير الى أن حقيقة هذه المـادة تحكى تاريخ القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عندما أصبح له قوة النفاذ ، وظهر ما ظهر من مخالفات عند تطبيق هذا القانون ، حيث أن العقوبة لم تكن أبدا على المستوى المطلوب وبالتالى بدأ الناس فى البناء والتعلية دون ترخيص ٠٠٠ الخ ، حيث أن العقوبة لم تكن تتناسب مع المخالفات ٠ لهذا صدر القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٣ الذى شدد الكثير من العقوبات لمواجهة المخالفات التى كانت ترتكب فى ظل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ٠

والواقع أن هذا التشديد هو الذى ثار حوله الجدل فى جميع أنحاء الجمهورية وخاصة فى الريف المصرى ٠ فهناك من يقوم ببناء حجرة لا تتجاوز تكلفتها مائة جنيه مثلا ، أو يقوم ببناء جدار أو سور أو بناء حجرة فوق الدار التى يسكن فيها سواء فى المدن أو القرى ٠ فنجد أن المحاكم بدأت تدخل هؤلاء المواطنين فى حدود المخالفات التى تنطوى تحت طائلة القانون

رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ الذى حدد أدنى غرامة يحكم بها عشرة آلاف جنيه • ولهذا بدأت تظهر عملية التضرر فى كل مكان من قبل المواطنين ، حيث أن هؤلاء المحكوم عليهم بالغرامة فقراء لا يمكنهم سداد هذه الغرامة المحكوم عليهم بها • ولقد اضطر هؤلاء الى ارتكاب مثل هذه المخالفات نظرا لحدة مشكلة الاسكان وتفاقمها ، فقاموا ببناء غرفة أو غرفتين ، حيث أنهم طريق آخر • لهذا بدأ هؤلاء المواطنون فى اقامة مساكنهم المتواضعة عن طريق الجهود الذاتية دون الحصول على ترخيص أو موافقة من الوحدة المحلية • ومن الطبيعى أن من يقوم ببناء حجرة قد لا يلجأ الى الحصول على ترخيص ، كما أنه لا يحتاج الى مهندس أو رسم هندسى ولا الى مقاول •

ومن هنا بدأ هذا المواطن يتعرض لتوقيع العقوبة عليه لارتكابه هذه المخالفة • وبدأ يذهب الى المحاكم ثم تحكم المحاكم عليه بغرامة قدرها عشرة آلاف جنيه • فالقانون يطبق ، والمحاكم ليس أمامها الا النص ، والأحكام هذه انتشرت فى كل مكان سواء فى المدن أو القرى • ولقد أتى هذا النص المستحدث المعروض علينا الآن نتيجة الاجتماعات المتعددة التى عقدت ونتيجة للاقتراحات بمشروعات القوانين المتعددة التى قدمت للمجلس •

ونحن نواب الشعب الذين نحس بنبضه والذين نعبر عن آماله نحاول دائما أن يكون هذا المشروع بقانون المعروض محققا لرغبات المواطنين جميعا ، فجاء هذا النص لمعالجة هذه الثغرة أو هذه الهوة الكبيرة التى لا يمكن أبدا لأى فرد من أفراد الشعب أن يتحملها ، وخاصة الفقراء الذين يحاولون الخروج من أزمة الاسكان باقامة بناء متواضع بسيط • واننى من هنا أوجه الشكر لكل من أسهم فى اعداد هذا المشروع بقانون •

ولو رجعنا الى التوصيات الواردة بهذا التقرير - تقرير اللجنة المشتركة - فاننا نجد أن التوصية الثانية تنص على « استصدار قرار جمهورى بالعفو عن العقوبات الصادر بها أحكام وفقا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ فيما يجاوز المقرر فى المادة الثالثة من مشروع القانون المعروض » • وهذا يعنى أن اللجنة المشتركة التى أعدت التقرير تطلب من الحكومة العمل معها على تنفيذ هذه التوصية • وحقيقة الأمر أن هذا المطلب يعتبر مطلبا كريما من اللجنة ، ولكى ينفذ هذا المطلب يجب أن يستند الى نص وارد بمشروع القانون ، وهذا هو النص المعروض الآن أمام المجلس الموقر •

ولقد تقدمت بتعديل لهذا النص ، ويقضى هذا التعديل بوقف الأحكام التى صدرت ضد هؤلاء المواطنين المخالفين • فنحن كمشرعين نطالب بوقف هذه الأحكام وعدم تنفيذها على هؤلاء المخالفين لكن بالطريق الذى رسمه المشرع • فلقد تضمن نص المادة المستحدثة المعروض علينا الآن أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون بوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » •

ونظرا لأهمية هذا الموضوع ، فقد أثير فى اجتماع الهيئة البرلمانية للحزب الوطنى الديمقراطى وأن نص هذه المادة يقضى بأنه يجوز للمحافظ أن يصدر قرارا بالازالة فى ثلاثة

• • • • • • • • • • • • • •

حالات ، اذا تبين له أن هذا المبنى المخالف يشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات ، أو يتضمن خروجا على خط التنظيم ، أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا • فبعد أن يتضح للمحافظ بعد اجراء عملية الحصر التى ستتم فى المدن والقرى والأحياء عن طريق اللجنة المحددة فى هذا المشروع بقانون أن هناك مبانى تشكل خطرا على الأرواح ، أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع ، فانه فى هذه الحالة يصدر قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم هذه المادة •

- **السيد العضو عبد القادر البحراوى** : الواقع أن هذه المادة تعتبر من أخطر المواد الواردة بهذا المشروع بقانون • واذا كنا نقول أننا نريد أن نصفى المواقف القديمة وأن نفتح صفحة جديدة ، فينبغى على من يريد فتح هذه الصفحة الجديدة أن يمد يده بكل شجاعة للمواطنين المتضررين من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ ، وأود أن أوضح أن هذه المادة تحقق مصلحة للحكومة بالدرجة الأولى ، واننى أريد أن يسرع المواطنون عن طيب خاطر بتقديم طلبات الى الوحدة المحلية للنظر فيما ارتكبوه من مخالفات لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ • واذا تبين للجنة أن المبنى خارج خطوط التنظيم ، أو يجاوز الارتفاعات المحددة ، أو يهدد سلامة المواطنين • فلا مانع من ازالته • ان المواطنين عندما يتقدمون بطلباتهم فانهم سيطلبون من الحكومة معاينة المبنى ، فاذا اتضح أن المبنى يهدد حياة المواطنين وممتلكاتهم أو فيه خروج عن خط التنظيم ، فانهم يطلبون فى هذه الحالة ازالة المبنى •

واننى أنتهز هذه الفرصة لأوضح لحضراتكم الظروف التى صدر فى ظلها القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ • فلقد صدر هذا القانون فى ظل ظروف ومناخ يشجعان المواطن على البناء بدون ترخيص • فلقد صدر القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ قبل صدور القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بسبعة أشهر فقط ، ولقد ورد فيه حكم يقضى باعطاء مهلة خمس سنوات من تاريخ العمل بأحكامه لا يجوز خلالها اصدار قرارات أو أحكام بهدم أو بتصحيح الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء ، كما تضمن هذا القانون أيضا عدم جواز الحكم بالغرامة عن مخالفة الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة١٩٧٦ الذى نعدله اليوم ، وأيضا تضمن هذا القانون عدم جواز الحكم بالغرامة عند عدم الحصول على ترخيص للبناء بالمخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ••• الخ •

وأود أن أضيف فى هذا الصدد أن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ كان يحدد الحد الأدنى للغرامة بمبلغ عشرة جنيهات والحد الأقصى بمبلغ ١٠٠٠ جنيه • كما تضمن أن تكون عقوبة الحبس مدتها من يوم الى ستة أشهر • هذا هو المناخ الذى صدر فى ظله القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ • لقد صدر هذا القانون فى خجل واستحياء ولم تقم أجهزة الاعلام للأسف بالقاء الضوء على هذا القانون لدرجة أن المواطنين وقعوا فى المحظور ، ولقد أصيب المواطنون بالمرارة والفجيعة عند تطبيق هذا القانون •

- **السيد العضو محمد خليل حافظ** : أريد أن أوضح الهدف والأسباب التى من أجلها وردت هذه المادة فى مشروع القانون المعروض • وأقول أن الاقتراح المبدئى الذى عرض على الهيئة البرلمانية للحزب الوطنى كان يعطى الحق فى مصادرة المبانى التى أقيمت بالمخالفة • فاذا قام أى شخص بالبناء مخالفا القواعد ، فان ما قام ببنائه يصادر ، ولكن عندما عدلت

الهيئة البرلمانية هذه المادة وضعت فى حسبانها عدة اعتبارات • وعندما ناقشنا المادة فى اللجنة المشتركة تكلمنا فى عدة أمور ، ولا أدرى كيف عدلت المادة وأصبحت بصورتها الحالية •

فلقد تكلمنا عن حدود الارتفاع ، ولقد أجاب السيد رئيس اللجنة الآن فى رده على تساؤل السيد العضو حازم أبو ستيت ، وقال أن حدود الارتفاع ثلاثون مترا • ولكننى أقول أن هذه المادة لم تذكر ذلك • ولقد ذكر أن الحد الأقصى للارتفاع ثلاثون مترا بما لا يزيد على مرة ونصف من عرض الشارع ، وهذا سوف يضر قاطنى الأحياء الشعبية •

فالمادة الثالثة فى فقرتها الثانية تنص على أنه « وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن يتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ خلال خمسة عشر يوما • فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات او تتضمن خروجا على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا » •

وهذا الحد الأقصى يتضمن أمرين الأول - أن يكون ٣٠ مترا ، والثانى - مرة ونصف مرة من عرض الشارع • فبالنسبة لكون الحد الأقصى للارتفاع ٣٠ مترا ، فاننى أوافق على ذلك ، لأن هذا سيقضى على ظاهرة القيام ببناء عمارات من ثلاثين طابقا ، وبالتالى سيزال ما يزيد على عشرة طوابق • أما بالنسبة للأمر الثانى وهو أنه مقيد بما لا يزيد على مرة ونصف من عرض الشارع ، فمعنى ذلك أن من يقوم بالبناء فى شارع عرضه خمسة أو ستة أمتار بالأحياء الشعبية مثل حى الدرب الأحمر أو الخليفة أو الجمالية مثلا فيجب الا يزيد البناء على ثلاثة أدوار • واذا ما قام ببناء خمسة أو ستة أدوار فعليه أن يزيل دورين أو ثلاثة ، وبالتالى سنواجه مشكلة كبرى • لذلك أرى أنه لا بد من النص فى المادة على أن يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣٠ مترا ولا تنص على تقييده بما لا يزيد على مرة ونصف من عرض الشارع (راجع مناقشة مجلس الشعب لمشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ - مضبطة مجلس الشعب بجلسة ١٩٨٣/٦/٥) •

(٤) كذلك نورد هنا النص الكامل لتقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية ، بصدد المادة الثالثة المستحدثة ، بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح ، وذلك لأهميته فى القاء الضوء على المادة المذكورة قبل تعديلها بالقانون ١٩٨٤/٥٤ :

استحدثت اللجنة هذه المادة تحقيقا للمصلحة العامة وما استهدفته الاقتراحات بمشروعات قوانين المقدمة من بعض السادة الأعضاء • ذلك أن الواقع العملى كشف عن أنه فى ظل العمل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ كان يتضمن عقوبات شجعت المخالفين لقوانين البناء على النحو الذى سلفت الاشارة اليه • وبالنظر لقصور الامكانيات المتاحة لدى الجهات الادارية المختصة للكشف عن المخالفات وتعقب المخالفين ، أدى ذلك كله الى تفشى ظاهرة البناء بغير ترخيص أو البناء بالمخالفة للقانون ، وتراكمت هذه المخالفات بصورة أصبح من العسير حصرها ، وظل شاغلوها ملاكا كانوا أو مستأجرين قلقين على مدى سلامة المبانى التى يشغلونها •

وحين شدد العقاب بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ على جميع المخالفات مهما كانت قيمتها

ويبين من استقراء نص هذه المادة قبل وبعد التعديل الوارد عليه ، أن القانون ١٩٨٤/٥٤ ومن بعده القانون ١٩٨٦/٩٩ قد استحدثا ثلاثة أحكام هي :

١ — تعديل الفقرة الأولى من المادة بخصوص السريان الزمانى للتصالح ، وذلك باستبدال عبارة « مهلة تنتهي في ٧ يونية سنة ١٩٨٥ » ثم عبارة « مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٦ » بعبارة « ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون » ، وهذا يعنى مد المهلة التشريعية الأولى للتصالح التى كانت تنتهى خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون من ١٩٨٣/٦/٨ الى ١٩٨٣/١٢/٧ فأصبحت تلك المهلة تنتهى فى ٧ يونيو سنة ١٩٨٥ ، ثم مد المهلة التشريعية الثانية للتصالح من ١٩٨٥/٦/٨ الى ١٩٨٧/٦/٧ .

أو نوعها ظهر أن العقوبة لا تتناسب فى كثير من الحالات مع قيمة أعمال المخالفة ، وصدرت بعض الأحكام بتوقيع غرامة عشرة آلاف جنيه عن أعمال لا تزيد قيمتها عن ١٠٠ جنيه .

لهذه الاعتبارات رئى معالجة هذا الوضع بفتح صفحة جديدة تعطى لكل من ارتكب مخالفة قبل العمل بالقانون حق التقدم بنفسه الى الجهة الادارية المختصة طالبا وقف ما اتخذ أو ما يتخذ ضده من اجراءات . وفى هذه الحالة تقوم الجهة المختصة بمعاينة العقار وتحديد حالته ، فاذا كانت الأعمال المخالفة تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو كانت تتضمن خروجا على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المقرر قانونا ، ففى هذه الحالات لا يمكن التغاضى عن المخالفة ، وانما يتعين ازالتها أو تصحيحها بقرار من المحافظ المختص .

كما تضمن النص المستحدث أن تكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تتحدد على أساس

٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه ،

٥٠٪ اذا كانت لا تتجاوز ١٠٠ الف جنيه .

١٠٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك :

وتعميما للفائدة نصت هذه المادة على أن تسرى على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكون قد صدر فيها حكم نهائى . ففى هذه الحالة يقف نظر الدعوى الى أن يتم اتباع الاجراءات المنصوص عليها فى هذه المادة .

وتدعيما للاسكان الاقتصادى ، نصت المادة أيضا على أيلولة حصيلة المقابل الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لمكافأة أعضاء اللجان الفنية المنصوص عليها فى هذا القانون .

كما رأت اللجنة أن تسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن وقرى الجمهورية ، فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالاسكان ، بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون (راجع تقرير اللجنة المشتركة ، لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب عن مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦) .

٢ - **تعديل الفقرة الثانية من المادة بخصوص الشرط الثالث من شروط التصالح** ، وذلك باستبدال عبارة « أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ » بعبارة « أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا » ، وهذا يعنى أن التصالح فى مخالفات المبانى كان مقيدا بعدم مجاوزة الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا أيا كان هذا القانون ، وبالتالى لم يكن من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى الارتفاعات المحددة فى قانون المبانى • أما بعد التعديل فقد أصبح التصالح فى مخالفات المبانى خاضعا لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى فقط ، وبالتالى يكون من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى الارتفاعات المحددة فى قانون المبانى •

٣ - **اضافة فقرة جديدة للمادة هى الفقرة الرابعة** التى استحدثت حكما جديدا يقضى بتقرير اعفاء جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة(٥) •

(٧٣) معنى التصالح فى المبانى :

يعرف الفقه **القانون المدنى** بأنه القانون الذى ينظم العلاقات بين الأفراد بوصفهم أفرادا فى المجتمع ، وبمعنى آخر ينظم العلاقات التى لا تتصل بحق السيادة أو السلطة العامة فى المجتمع ، ومن هنا فان القاعدة العامة فى القانون المدنى هو جواز التصالح ، أى الصلح الذى يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقعان به نزاعا محتملا وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه (المادة ٥٤٩ مدنى) •

ويعرف الفقه **قانون العقوبات** بأنه القانون الذى ينظم العلاقات بين الأفراد والدولة من الناحية الجنائية ، وبمعنى آخر ينظم العلاقات التى تتصل بحق السيادة أو السلطة العامة فى المجتمع من ناحية بيان القواعد الموضوعية التى تحدد الجرائم المترتبة على سلوك الأفراد المناهض للمجتمع وتحدد العقوبات المقررة لتلك الجرائم • ومن هنا فان القاعدة العامة فى قانون العقوبات هو عدم جواز التصالح (المادة الأولى عقوبات) • والاستثناء هو جواز التصالح فى بعض الأحوال الاستثنائية ولاعتبارات معينة مثل قلة

(٥) الأستاذ حامد عبد الحليم الشريف - وكيل أول نيابة البلدية - فى « التصالح فى المبانى » ملحق أحكام المبانى فى التشريع المصرى ط ١ س ١٩٨٤ ص ١١ •

الخطورة الاجرامية أو عدم الأهمية أو توفير مصروفات الاجراءات أو تبسيط الاجراءات أو رعاية المصلحة المحمية التى قد تتعلق بارادة النيابة العامة أو بعض المصالح الحكومية أو الجهات الادارية أو المتهم أو المجنى عليه ٠

وقد كان المشرع المصرى يجيز الصلح فى المجال الجنائى فى مواد المخالفات كقاعدة عامة ، الا فى الأحوال الثلاثة الآتية : (أولا) متى كان القانون قد نص على عقوبة للمخالفة غير عقوبة الغرامة ٠ (ثانيا) اذا كانت المخالفة من مخالفات اللوائح الخاصة بالمحلات العمومية ٠ (ثالثا) اذا كان الشخص الذى وقعت منه المخالفة قد حكم عليه فى مخالفة أخرى أو دفع قيمة الصلح فى خلال ثلاثة الأشهر السابقة على وقوع المخالفة المنسوبة اليه (المادة ٤٦ تحقيق الجنايات) ٠ وكانت شروط الصلح تتوقف على دفع مبلغ معين فى ميعاد معين لأشخاص معينين ٠ فيجب على الشخص الذى تقع منه مخالفة أن يدفع قيمة الصلح وهى ١٥ قرشا مصريا ، قبل الجلسة أو خلال مدة ثمانية أيام من يوم علمه بأول عمل من الاجراءات فى الدعوى ، ويكون الدفع الى أى من مأمورى الضبطية القضائية مرخص له بذلك من ناظر الحقانية أو الى النيابة العمومية أو الى خزانة المحكمة (المادة ٤٧ تحقيق الجنايات(٦) ٠

وحديثا فان المشرع المصرى يجيز الصلح أيضا فى المجال الجنائى فى بعض الجرائم بصفة استثنائية ، سواء وردت فى مجموعتى قانونى العقوبات أو الاجراءات الجنائية أو وردت فى التشريعات الجنائية الخاصة ٠

ففى مجموعتى قانونى العقوبات والاجراءات الجنائية تنقضى الدعوى الجنائية بما يشبه الصلح عن طريق بعض الأسباب الخاصة وهى الشكوى والطلب والاذن (المواد ١٨٤ و١٨٥ و٢٧٤ و٢٧٧ و٢٩٢ و٢٩٣ و٣٠٣ و٣٠٦ و٣٠٧ و٣٠٨ عقوبات و٣ و٩ و١٠ اجراءات) ٠

ومن التشريعات الجنائية الخاصة المنصوص فيها على التصالح القرار بقانون ١٩٦٣/٦٦ باصدار قانون الجمارك الذى أجاز للمدير العام للجمارك أن يجرى التصالح أثناء نظر الدعوى أو بعد الحكم فيها حسب الحال مقابل التعويض كاملا أو ما لا يقل عن نصفه (المادة ٢/١٢٤) ٠ ففى جرائم التهريب الضريبى مثال صريح للتصالح فى المجال الجنائى(٧) ٠

---

(٦) راجع الموسوعة الجنائية ج ٣ بند ٢٣٨ و٢٣٩ ص ٥٧٩ ٠

(٧) راجع الجريدة الرسمية العدد ١٤٢ فى ١٩٦٣/٦/٢٦ ٠

— النشرة التشريعية العدد السادس (يونيو سنة ١٩٦٣) ص ١٥٧٨ ٠

كذلك من التشريعات الجنائية الخاصة المنصوص فيهـا على التصـالح القانون ٥٤/١٩٨٤ بتعديل القانون ٣٠/١٩٨٣ المعدل لقانون المبانى الحـالى ١٠٦/١٩٧٦ فى المادة الثالثة السـالفة • ويلاحظ أن المـادة المذكورة لم تشر صراحة الى كلمات الصلح أو التصالح أو المصالحة ، الا أن العمل جرى على اطلاق كلمة التصالح على هذه المـادة • ولعـل الذى أدى الى ذلك هو ما ورد عند مناقشة أحكام مشروع القانون ٥٤/١٩٨٤ فى مجلس الشعب حيث اعتبرها بعض الأعضاء (مادة للمصالحة) •

ويقصد بالتصالح فى قانون المبـانى معنا خاصا يختلف عن معنى التصالح فى غيره من التشريعات الجنائية الخاصة ، فليس المقصود به التغاضى عن جريمة موضوعية نظير مقابل معين ، بل المقصود به التغاضى عن جريمة شكلية نظير مقابل معين ؛ ففى جريمة المبانى يكون البناء صالحا للبقـاء من الناحية الفنية الهندسية ، وأن كل المخالفة الحـاصلة هى أنه بنى بدون ترخيص ، وأن التغاضى يكون عن شرط سابقة الحصول على الترخيص قبل البناء ، وبالتالى عدم تطبيق القواعد الخاصة بالازالة أو التصحيح فقط(٨) •

وتتحدد طبيعة التصالح فى قانون المبـانى بأنه تصالح اختيارى ليس فيه أى اجبار • فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته فى ذلك ، على النحو الذى يجرى به نص المـادة ٣/١ من القـانون ٣٠/١٩٨٣ سواء قبل أو بعد التعديل بالقانون ٥٤/١٩٨٤ أو بالقـانون ٩٩/١٩٨٦ وذلك بقوله : « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القـانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ••• أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ••• » ــ فقد يرى المتهم أن تقـديم طلب وقف الاجراءات وسلوك طريق التصالح لا يحقق صالحه بل يضر به ، تاسيسا عـلى أنه **لم يرتكب الجريمة أصلا وبالتالى تنتهى التهمة فى حقه ويستحق البراءة** • وفى هذه الحالة أوجبت محكمـة النقض على محكمـة الموضـوع استظهار الركن المـادى للجريمة لمعرفة الجـانى الحقيقى وذلك بقولها :

« نص كل من القانونين رقمى ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى و٥٥ لسنة ١٩٥٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء عـلى أن الركن المـادى فى جريمة اقامة بناء بدون ترخيص وعلى غير المواصفات المطلوبة وبدون موافقة اللجنة الادارية المختصة ، هو انشاء البناء أو اجراء العمل • ولمـا كان الحكم

(٨) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٢٥ •

المطعون فيه قد خلا من بيان هذا الركن من أركان الجريمة باسناده الى مقارفة مدلولا عليه بما يثبته فى حقه طبقا لما أوجبته المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية فى كل حكم بالادانة من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة على وقوعها ممن نسبت اليه ، فانه يكون حكما قاصر البيان واجب النقض .

ولما كان الطاعن قد دفع امام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبنى كلية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات ، وطلب تحقيقه بضم « ملف البلدية » وندب خبير هندسي لاثبات وتحقيق ملكية هذا العقار واسم مالكه ، الا أن المحكمة سكتت عن هذا الدفاع ايرادا له وردا عليه ، مع كونه دفاعا جوهريا ، لأن من شأنه ان صح أن تندفع به التهم المسندة اليه وأن يتغير وجه الرأى فى الدعوى . ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض »(٩) .

ويلاحظ أنه بالرغم من أن طبيعة التصالح فى قانون المبانى أنه اختياريا وليس اجباريا ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته فى ذلك — كما قلنا — الا أن محكمة النقض قد ذهبت فى أحدث أحكام المبانى الى استعمال الحق المقرر لها قانونا فى شأن حالات واجراءات الطعن فى المواد الجنائية طبقا للمادة ٢/٣٥ من القانون ١٩٥٩/٥٧ وقامت من تلقاء نفسها بنقض الحكم لمصلحة المتهم على أساس القانون الأصلح للمتهم ، مفسحة له المجال لتطبيقه اذا تحققت موجباته أى اذا تحققت شروط تطبيقه فقالت :

« من المقرر أن لمحكمة النقض — طبقا لنص المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ — فى شأن حالات واجراءات الطعن بالنقض أمام محكمة النقض — أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها اذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون أصلح للمتهم يسرى على واقعة الدعوى ، وكان القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الصادر فى ١٩٨٤/٤/٣ ، والمعمول به اعتبارا من ١٩٨٤/٤/١٣ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد نص فى المادة الأولى منه على أنه : « .... » . ولما كان ذلك ، وكان القانون **سالف الذكر بما نص عليه فى المادة الأولى فيه يتحقق به معنى القانون الأصلح للطاعن فى حكم المادة الخامسة من قانون**

---

(٩) نقض جنائى ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة أحكام النقض ٢٠ — ٢ — ٥١٧ — ١٠٨ .

العقوبات ، اذ أنشأ له مركزا قانونيا أصلح ، بما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجرائم المسندة اليه متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه - كما هو الحال فى الدعوى المطروحة - اذا ما تحققت موجباته ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة حتى تتاح للطاعن فرصة محاكمته من جديد على ضوء أحكام القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر ، دون حاجة الى بحث أوجه الطعن »(١٠) .

(٧٤) السريان الزمانى للتصالح :

تنص المادة ١/٣ و٢ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال **ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون** ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » .

٢ - وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تتجاوز شهرا - فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات ، أو تتضمن خروجا على خط التنظيم ، أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا - وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون » .

وتنص المادة ١/٣ و٢ من القانون ١٩٨٣/٣٠ بعد تعديلها بقانون التصالح الثانى ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« ١ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال **مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥** ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » .

٢ - وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال

---

(١٠) نقض جنائى ١٩٨٤/٥/٦ طعن ٥٣/٦٤٣٥ قضائية - لم ينشر بعد .

موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، في مدة لا تجاوز شهرا - فاذا تبين أنهما تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجا على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ - وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون » .

وتنص المادة ١/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ بعد تعديلها بقانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

« **يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦** ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده » .

ويبين من الفقرة الأولى بعد تعديلها بقانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، **أن السريان الزماني لقواعد التصالح كان يحدد مهلة التصالح بستة شهور من تاريخ العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠** . ولما كان هذا القانون قد صدر ونشر في ٧ يونيو سنة ١٩٨٣ على أن يعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، فان تاريخ العمل به هو يوم ٨ يونيو سنة ١٩٨٣ . وعلى ذلك فان المهلة التشريعية المحددة لسريان قواعد التصالح تنتهي في يوم ١٢/٧/ ١٩٨٣(١١) .

كذلك يبين من هذه الفقرة بعد تعديلها بقانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ ، **أن المشرع قد عمد الى النص على مهلة ثانية للتصالح مدتها حوالي ١٤ شهرا (١٩٨٤/٤/١٣ - ١٩٨٥/٦/٧)** ، وذلك بعد أن انتهت المدة الأولى في ١٩٨٣/١٢/٧ . ولعل الذي دفع المشرع الى اطالة مهلة التصالح ، أنه كان قد حدد هذه المهلة بستة شهور (١٩٨٣/٦/٨ - ١٩٨٣/١٢/٧) تقف فيها الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في مدة لا تجاوز شهرا (المادة ٢/٣) . وكان هذا التحديد التحكمي بمثابة المأزق الذي وجد المشرع نفسه فيه . فقد كشف

---

(١١) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا في ١٩٨٣/٦/٧ .

العمل عن عدم كفاية المدة لكى تنتهى اللجان المختصة من معاينة طلبات التصالح الكثيرة التى أوجبت انهائها خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ التقدم بطلب التصالح • ولذلك عمد المشرع الى اطالة المهلة الثانية الى أكثر من ضعفى المهلة الأولى •

كذلك يبين من هذه الفقرة بعد تعديلها بقانون التصالح الثالث ١٩٧٦/٩٩ ، أن **المشرع قد عمد الى النص على مهلة ثالثة للتصالح مدتها حوالى ١١ شهرا (١٩٩٦/٧/٣ — ١٩٨٧/٦/٧)** ، وذلك بعد أن انتهت المدة الثانية فى ١٩٨٥/٦/٧ •

ويبين من الفقرة الثانية أن المشرع يحدد مهلة معاينة الأعمال المخالفة بمدة شهر ، تقف فيه الاجراءات • ونرى — مع البعض — أنه كان من الأفضل لو لم يحدد المشرع مدة الوقف هنا بشهر ، وانما يكون الوقف غير محدد المدة ، بمعنى أن يكون الوقف لحين الفصل فى طلب التصالح بالقبول أو الرفض ، حتى تكون الفرصة متاحة أمام لجان التصالح للمعاينة والبت فى الطلبات المقدمة للتصالح(١٢) •

الخلاف العملى حول السريان الزمانى لقوانين التصالح :

ذهبت المحاكم الدنيا الى تطبيق السريان الزمانى لقانون التصالح تطبيقا خاطئا ، استنادا الى حكم النقض الجنائى الصادر فى ١٩٨٤/٥/٦ فى الطعن ٥٣/٦٤٣٥ قضائية ، والقاضى باعتبار أن قانون التصالح ١٩٨٤/٥٤ أصلح للمتهم فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات **وينطبق على كافة الوقائع سواء السابقة أو اللاحقة عليه ، وسواء قدم أو لم يقدم طلب التصالح ، وايا كان وصف المخالفة ما دامت أقل من عشرة آلاف جنيه ،** وذلك لثلاثة أسباب :

الأول : أن المقرر قانونا أن القانون الأصلح للمتهم يسرى بأثر فورى •

والثانى : أن المادة ٣/١ و٤ من القانون ١٩٨٤/٥٤ تنص على أنه : « وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى ••• » «وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة » •

---

(١٢) الأستاذ حامد الشريف فى المرجع السابق ص ٢٢ •

والثالث : أن المشرع لم يسعفنا بقانون آخر ينظم العلاقة فيما بعد فترة انتهاء سريان قانون التصالح فى ١٩٨٧/٦/٧(١٣) ٠

ووجه الخطأ فى مذهب المحاكم الدنيا يتلخص فى الرد على الأسباب الثلاثة السالفة على النحو الآتى :

الأول : أنه اذا كان صحيحا أن القانون الأصلح للمتهم يسرى بأثر فورى على النحو الوارد بالمادة ١/٥ من قانون العقوبات ، إلا أن هذا السريان ينحسر عن القوانين المؤقتة ، التى تتضمن فترة محددة لسريانها على النحو الوارد بالمادة ٤/٥ من قانون العقوبات والمادة ١/١ من قانون التصالح الثانى ١٩٨٤/٥٤ ٠

والثانى : أن عبارتى الفقرتين ٣ و٤ من المادة الأولى من قانون التصالح جاءتا بصدد بيان حدود العقوبة المقررة ، فى حين تسبقهما الفقرة الأولى من ذات المادة بصدد بيان الشروط الواجب توافرها ابتداء فى الواقعة المخالفة وأولها أن يكون وقوع المخالفة قبل العمل بقانون التصالح أى قبل يوم ١٩٨٣/٦/٨ ، بالاضافة الى باقى الشروط الأخرى وهى :

١ ـ أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المبانى ووقعت قبل العمل بقانون التصالح الأول ٠
٢ ـ ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات ٠
٣ ـ ألا تتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم ٠
٤ ـ ألا تتضمن المخالفة خروجا على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى ١٩٨١/٢٨ ٠
٥ ـ أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال المهلة التى تحددها قوانين التصالح ، حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة ، لا تزيد على عشرة آلاف جنيه ٠

والثالث : أن عدم اسعاف المشرع بقانون آخر ينظم العلاقة بعد فترة

---

(١٣) الحكم ١٩٨٤/٢٤٤ جنح بلدية اللبان بالاسكندرية الصادر بجلسة ١٩٨٦/١/٢ ٠
ـ الحكم ١٩٨٦/٢٥٣٤ جنح بلدية الرمل بالاسكندرية الصادر بجلسة ١٩٨٦/٦/١٤ ٠
ـ الحكم ١٩٨٦/٢٥٥٦ جنح بلدية الرمل بالاسكندرية الصادر بجلسة ١٩٨٦/٦/١٤ ٠
ـ عكس ذلك :
ـ الحكم ١٩٨٣/١١٥٩ جنح بلدية العامرية الصادر بجلسة ١٩٨٦/١/٢٩ ٠
ـ ساعدنا فى الحصول على هذه الأحكام الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية حينئذ ٠

انتهاء سريان قانون التصالح الثالث فى ١٩٨٧/٦/٧ لا يعد مبررا لتطبيق القانون تطبيقا خاطئا ، ثم أن حكم النقض السالف لا يعد سندا لهذا التطبيق ، لأن محكمة النقض لم تقطع بتطبيق قانون التصالح على الواقعة المعروضة باعتباره قانونا أصلح ، بل كل ما فعلته هو أنها أفسحت المجال لتطبيقه اذا تحققت موجباته — كما قالت المحكمة — أى اذا تحققت شروط تطبيقه السالفة(١٤) .

وقد انتصرت محكمة النقض أخيرا لرأينا فى الأحكام الجنائية التى أصدرتها فى السنتين ٥٨ و٥٩ قضائية ، على النحو الذى سنبينه عند الكلام على شروط التصالح .

(٧٥) السريان المكانى للتصالح :

تنص المادة ٧/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل بالقانون ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالاسكان ، بناء على طلب المحافظ المختص ، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون(١٥) .

ويبين من هذه الفقرة **أن القاعدة العامة فى السريان المكانى للتصالح هى سريانه على جميع مدن الجمهورية** . وتنص المادة الأولى من قانون الحكم المحلى ١٩٧٩/٤٣ على أن :

« ١ — وحدات الحكم المحلى هى المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى ، ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية ، ويتم انشاء هذه الوحدات وتحديد نطاقها والغاؤها على النحو التالى :

(أ) المحافظات : بقرار من رئيس الجمهورية ، ويجوز أن يكون نطاق المحافظة مدينة واحدة .

(ب) باقى الوحدات بقرار من المحافظ ، بعد موافقة كل من المجلس

---

(١٤) يشاركنا هذا الرأى الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية .

(١٥) كانت هذه الفقرة برقم ٦ فى المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ ، ثم أصبحت برقم ٧ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٤/٥٤ دون تعديل فى الأحكام الموضوعية .

الشعبى المحلى للمحافظة المختصة ومجلس المحافظين .

٢ - ويجوز أن يشمل نطاق الوحدة المحلية للقرية مجموعة من القرى المتجاورة ، ويكون للمحافظة ذات المدينة الواحدة الموارد والاختصاصات المقررة للمحافظة والمدينة »(١٦) .

كذلك يبين من هذه الفقرة أن **القاعدة العامة فى السريان المكانى للتصالح هى سريانه على القرى التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون ١٩٧٦/١٠٦ عليها** . وهذا أمر طبيعى ، لأنه اذا كان قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ لا يسرى أصلا على قرية معينة ، فلا يتصور نشوء جريمة مبانى بتلك القرية ، وبالتالى فلا حاجة لسريان القواعد الخاصة بالتصالح عليها .

ويستثنى من القاعدتين السابقتين **المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالاسكان** ، بناء على طلب المحافظ المختص ، خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بقانون المبانى الحالى ١٠٦/ ١٩٧٦ فى ١٩٧٦/٩/٩ .

ويلاحظ **أن المادة ١/٢٩ و٢ من قانون المبانى الحالى المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** تنص على أن :

« ١ تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم لمحلى .

٢ - ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياسية أو تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران اعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك دون المساس بحقوق الغير » .

ويستفاد من هاتين الفقرتين مجتمعتين ، أن **القاعدة العامة هى سريان الباب الثانى من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على جميع عواصم المحافظات والمدن والقرى** ، الا القرى التى تستثنى للأسباب المذكورة . بينما يستفاد من المادة ٧/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ أن القاعدة

---

(١٦) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٥ (تابع) فى ١٩٧٦/٩/٢١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السادس ، يونية سنة ١٩٧٩) ص ٢٧٧٥ .

العامة هى سريان القواعد الخاصة بالتصالح على جميع مدن الجمهورية سواء كانت عاصمة لمحافظة من عدمه ، ولا تسرى على القرى الا بقرار من الوزير المختص بالإسكان . وهذا الحكم الأخير هو الواجب التطبيق بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح عملا بالقاعدة الأصولية التى تقضى بأن الخاص يقيد العام(١٧) .

(٧٦) شروط التصالح :

تنص المادة ٣/ ١ و٢ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، بعد تعديلها بقانون التصالح الثانى ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« ١ يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده .

٢ - وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فى مدة لا تجاوز شهرا ، فاذا تبين أنهـا تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجا على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لأحكام المادة ١٦ من ذلك القانون » .

.. وتنص المادة ٣/ ١ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ بعد تعديلها بقانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن

(١٧) الفقرة الأولى وحدها لا تؤدى الى هذا المعنى ، لأنها أغفلت النص على سريان الباب الثانى من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على القرى بجانب عواصم المحافظات والمدن . والفقرة الثانية وحدها لا تؤدى الى هذا المعنى ، لأنها تستثنى القرى من هذا التطبيق للأسباب الواردة بها ، مع أن الفقرة الأولى لم تشملها . ومن هنا يجب النظر الى الفقرتين معا لرفع التناقض بينهما والتوفيق بين حكميهما .

- الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٤ .

يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » •

ويبين من هذه الفقرات أن شروط التصالح خمسة هى على التوالى

١ — أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المبانى ، ووقعت قبل العمل بقانون التصالح الأول •

٢ — ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات •

٣ — ألا تتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم •

٤ — ألا تتضمن المخالفة خروجا على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى ١٩٨١/٢٨ •

٥ — أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال المهلة التى تحددها قوانين التصالح ، حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة ، لا تزيد على عشرة آلاف جنية •

(٧٧) الشرط الأول : أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لقانون المبانى ووقعت قبل العمل بقانون التصالح الأول :

تنص **المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠** المعدلة بقانون التصالح الثانى ١٩٨٤/٥٤ ، ومن بعده قانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ **على أنه :**

« **يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته** التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون ••• » •

ويبين من هذه الفقرة أن **الشرط الأول** من شروط التصالح هو **أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** • وهذا الشرط يظهر أولا من قول الفقرة « من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ••• » ، ثم يتأكد الشرط ثانيا من قول الفقرة « قبل العمل بهذا القانون ••• » أى قبل العمل بقانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ • وعلى ذلك فانه يجوز التصالح فى مخالفات المبانى التى وقعت فى ظل قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ قبل تعديله بقانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ فى ١٩٨٣/٦/٨ ، ولا يقبل التصالح فى مخالفات المبانى التى وقعت فى ظل قوانين التصالح أى بعد العمل بتلك القوانين •

ولا شك أن القول بعكس ذلك يشجع الكثيرون على البناء المخالف

للقانون ، استنادا الى قصور الامكانيات المتاحة لدى الجهات الإدارية المختصة للكشف عن المخالفات وتعقب المخالفين أمام تراكم هذه المخالفات وصعوبة حصرها من جهة ، ومن جهة أخرى قيـام الامل بأن العقوبة قد تقتصر على الغرامة التى يتحملها فى النهاية مشترى المبنى أو الوحـدة منه ، دون أن يخسر كبار الملاك المخالفين شيئا .

وقد أصدرت محكمة النقض عشرات الأحكام الجنائية فى السنتين ٥٨ و٥٩ القضائيتين ، سنكتفى بتفصيل خمسة أحكام منها ، ثم نشير الى باقى الأحكام فى الهامش ، وذلك على النحو الآتى ...

فقد قضت محكمة النقض بأن اقامة بناء قبل الحصول على ترخيص من الجهة الادارية المختصة هو فعل مؤثم ، ومعاقب عليه بعقوبة الجنحة المنصوص عليها فى المـادتين ٢٢ و٢٢ مكررا فقرة (١) من القـانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، المستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ أيا كانت قيمـة تلك الأعمال :

« ومن حيث أن المـادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، المستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، الذى وقعت الجريمة المـاثلة فى ظل العمل بأحكامه ، قد نصت على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية ممـا تحدده اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك ، وفقا لـما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » . كما نصت المـادتان ٢٢ ، ٢٢ مكررا من القانون المذكور عـلى العقوبات التى توقع على من يخالف أحكام المـادة الرابعة سالفة الذكر .

ومفـاد ذلك أن **اقامة بناء قبل الحصول على ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، هـو فعل مؤثم ومعاقب عليـه بعقوبة الجنحـة المنصوص عليها فى المـادتين ٢٢ ، ٢٢ مكررا فقرة (١) من القانون المشار اليه أيا كانت قيمة تلك الأعمال .**

ولا يغير من هذا النظر ما كانت تنص عليه المـادة الأولى من القـانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الاشارة من حظر اقامة أى مبنى أو تعـديل مبنى قائم أو ترميمه ، متى كانت قيمة الأعمال المطلوب اجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، الا بعد موافقة لجنة خاصة يصدر بتشـكيلها قرار من وزير الاسكان والتعمير .

ذلك أن المـادة الثانية عشرة من القـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — والذى وقعت الجريمة موضوع الطعن فى ظل العمل بأحكامه — قد ألغت الحظر الوارد بنص المـادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الاشارة ، الا فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر .

وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر، بما انتهى اليه من أن قيام المطعون ضده باقامة بناء قيمته أقل من خمسة آلاف جنيـه بدون ترخيص يكون فعل غير مؤثم ، خلط بين موافقة لجنة توجيـــه وتنظيم أعمـال البناء المنصوص عليها فى المـادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الملغاة ، وبين ترخيص الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، فان الحكم يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه(١٨) .

وقضت **محكمة النقض** فى هذا الصدد بأن **شرط الاستفادة من أحكام التصالح ، أن تكون المخالفة قد وقعت قبل العمل بقانون التصالح الأول** ، وذلك بقولها :

« وحيث أن البين من مطالعة الأوراق ، أن الدعوى الجنائية رفعت ضد المطعون ضده ، بوصف أنه أقام بناء بدون ترخيص ، وغير مطابق للأصول الفنية ، والحكم المطعون فيه اذ قضى باعفائه من الغرامة المقررة ، قـــد أقام قضاءه بذلك على قوله :

« انه وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، والذى ينص فى مادته الأولى على أن تعفى جميع المخالفات ، التى لا تزيد قيمتها عـلى عشرة آلاف جنيه من الغرامة الأمر الذى ترى معه المحكمة اعفاء المتهم من الغرامة المقضى بهـا » .

لمـا كان ذلك ، وكانت المـادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، المعدلة بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، تنص على أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ، أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيـة

---

(١٨) نقض جنائى ١٢/٧/١٩٩٠ طعن ٢٤٦١ لسنة ٥٩ قضائية .

سنة ١٩٨٧ ، لوقف الإجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده ، وفى هـذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ٠٠» ، وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى ٠٠٠» :

وكان البين من هـذا النص أنه **يشترط للاستفادة من أحكامه ، أن تكون المخالفة قد وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ ٠٠٠**

- لما كان الحكم المطعون فيـه ، قد اقتصر تبريرا لقضائه بالاعفاء من **الغرامة** ، على مجرد القول بأن قيمة الأعمال المخالفة ، لا تزيد عـلى عشرة آلاف جنيه ، دون أن يستظهر سائر شروط الاعفاء ٠٠٠ فانه يـكون معيبا بالقصور فى التسبيب الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون ، والذى تعجز هذه المحكمة عن أن تدلى برأيهـا فيما تثيره الطاعنة من دعوى الخطأ فى تطبيق القانون ، مما يوجب نقض الحـكم المطعون فيـه والاعادة ٠٠٠ »(١٩) ٠

كذلك قضت محكمة النقض بأن اعمال الحـكم للاعفـاء الوارد بقانون التصالح الأول ، على مبنى أقيم بعد العمل به ، يجعله معيبا بالقصور :

« وحيث ان المـادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل بعض أحـكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البنـاء ، المعدل بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ و٩٩ لسنة ١٩٨٦ تنص على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحـكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ،

(١٩) نقض جنائى ١٩٩٠/٤/٢٩ طعن ٧٣٠٩ لسنة ٥٨ قضائية ٠
– نقض جنائى ١٩٩٠/٧/١٢ طعن ١٥٩٥٠ لسنة ٥٩ قضائية ٠
– نقض جنائى ١٩٩٠/٧/٣١ طعن ١٤٥٦٦ لسنة ٥٩ قضائية ٠
– نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧١ لسنة ٥٩ قضائية ٠
– نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧٥ لسنة ٥٩ قضائية ٠
– نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧٦ لسنة ٥٩ قضائية ٠
– نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧٧ لسنة ٥٩ قضائية ٠
– نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/٣١ طعن ٨٨٤٢ لسنة ٥٨ قضائية ٠
– نقض جنائى ١٩٩٠/١١/٢١ طعن ١٦٣٨٩ لسنة ٥٩ قضائية ٠
– نقض جنائى ١٩٩٠/١١/٢٩ طعن ٨٩٨١ لسنة ٥٨ قضائية ٠
– نقض جنائى ١٩٩٠/١٢/١٢ طعن ١٢٤٦٥ لسنة ٥٩ قضائية ٠

أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التى أتخذت أو تتخذ ضده · وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات ، الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ··· وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تتحدد على الوجه التالى ··· وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة ··· الخ » ·

ويبين من ذلك - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - أن شرط الاستفادة بالأحكام التى تضمنها ذلك النص ، هو أن يتقدم المخالف بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، فى خلال المهلة المبينة به ، **عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣** ··· ولا ينال مما تقدم ، ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، التى استبدل بنص الفقرة الأولى منها ، نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، وذلك بأن المقصود من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين الى الجهة الادارية المختصة خلالها ·

لما كان ذلك ، وكان القانون قد أوجب فى كل حكم بالادانة ، أن يشتمل على بيان الواقعة والمستوجبة للعقوبة بيانا كافيا ، تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التى وقعت فيها ، والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة ، حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة المآخذ ، والا كان قاصرا ·

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن استعرض المراحل التى مرت بها الدعوى ، وأورد ما تضمنه وصف التهمة ، من أن أعمال البناء أقيمت بتاريخ ١٩٨٥/٩/٥ ، اقتصر على قوله : « وحيث أنه وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، والذى ينص فى مادته الأولى على أن تعفى جميع المخالفات التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة ، الأمر الذى ترى معه المحكمة اعفاء المتهم من الغرامة المقضى بها » · فخلا بذلك من بيان واقعة الدعوى ، ومن الاشارة الى الأدلة التى عولت عليها المحكمة فى قضائها بالادانة ، ومن ثم فان **الحكم المطعون فيه** - فوق أنه **أخطأ فى تطبيق القانون باعماله حكم الاعفاء على مبنى أقيم بعد العمل بأحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣** - يكون معيبا بالقصور الذى يوجب نقضه والاحالة ، ذلك بأن لعيوب التسبيب الموجبة للاحالة الصدارة على الطعن بمخالفة القانون

الموجب للتصحيح »(٢٠) ٠

وقضت محكمة النقض بأن اعمال الحكم للاعفاء الوارد بقانون التصالح الأول ، على مبنى أقيم بعد العمل به ، يجعله مغيبا بالقصور :

« وحيث ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء ، المعدلة بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ و٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، تنص على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ، أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التي أتخذت أو تتخذ ضده ٠ وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ٠٠٠ وتكون

---

(٢٠) نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٨ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣٠٩ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٢ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٧٦ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٧٩ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٧٩ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣١ طعن ١٠٤٣ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣١ طعن ١٠٤٨ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣١ طعن ١٠٥٢ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٧٩ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٠ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨١ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٢ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٤ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٥ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٦ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٣٠٦ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٣٠٨ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٧٣٠٧ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٦١/٢/١٤ طعن ١٢٢٧٤ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١٢٢٧٥ لسنة ٥٩ قضائية ٠

العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تتحدد على الوجه التالى ... وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة ... الخ » .

ويبين من ذلك ـ وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة ـ ان شرط الاستفادة بالأحكام التى تضمنها ذلك النص ، هو أن يتقدم المخالف بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، فى خلال المهلة المبينة له ، **عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فى ١٩٨٣/٦/٨** ... ولا ينال مما تقدم ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، التى استبدل بنص الفقرة الأولى منها ، نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، ذلك بأن المقصود من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين الى الجهة الادارية المختصة خلالها .

لما كان ذلك ، وكان القانون قد أوجب فى كل حكم بالادانة ، أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة ، بيانا كافيا تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التى وقعت فيها ، والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة ، حتى يتضح وجه استدلاله بها ، وسلامة المأخذ ، والا كان قاصرا .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه بعد ان استعرض المراحل التى مرب بها الدعوى ، وأورد ما تضمنته وصف التهمة ، من ان أعمال البناء أقيمت بتاريخ ١٩٨٥/٤/١٦ ، اقتصر على قوله :

« وحيث انه وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، والذى ينص فى مادته الأولى ، على أن تعفى جميع المخالفات التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة ، الأمر الذى ترمى معه المحكمة اعفاء المتهم من الغرامة المقضى بها » .

فخلا بذلك من بيان واقعة الدعوى ، ومن الاشارة الى الأدلة التى عولت عليها المحكمة فى قضائها بالادانة ، ومن ثم فان **الحكم المطعون** فيه ـ فوق **أنه أخطأ فى تطبيق القانون ، باعماله حكم الاعفاء على مبنى أقيم بعد العمل بأحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣** ـ يكون معيبا بالقصور الذى يوجب نقضه والاحالة ، ذلك بأن لعيوب التسبيب الموجبة للاحالة الصادرة على

وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون »(٢١) ٠

كذلك قضت محكمة النقض بأن شرط الاستفادة بالأحكام التى تضمنها قانون التصالح الاول ، أن تكون المخالفة قد وقعت قبل العمل به :

« وحيث ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، المعدلة بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٧٦ تنص على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ، أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى أتخذت أو تتخذ ضده ٠ وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات ، الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ٠٠٠ وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالي ٠٠٠ وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة ٠٠٠ الخ » ٠

ويبين من ذلك ـ وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة ـ أن شرط الاستفادة بالأحكام التى تضمنها ذلك النص ، هو أن يتقدم المخالف بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، فى خلال المهلة المبينة به ، عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، كما يشترط للتمتع بالاعفاء من

(٢١) نقض جنائى ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١١٢٧٧ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١١٢٧٨ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١١٢٨٧ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١١٢٨٨ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١٥٢١٧ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١١ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١٢ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١٥ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١٧ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١٨ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١٢٣ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١٢٤ لسنة ٥٩ قضائية ٠

الغرامة عملا بالفقرة الرابعة من تلك المادة ، توافر الشروط ذاتها ، بالاضافة الى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد عشرة آلاف جنيه ؛

ولا ينال مما تقدم ، ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، عدلت بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، ذلك بأن المقصود من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين الى الجهة الادارية المختصة خلالها ٠

لما كان ذلك ، وكان القانون قد أوجب في كل حكم بالادانة ، أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا كافيا ، تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التى وقعت فيها ، والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها ، وسلامة المآخذ ، والا كان قاصرا ٠

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه ، بعد أن استعرض المراحل التى مرت بها الدعوى ، وأورد ما تضمنه وصف التهمة من ان أعمال البناء أقيمت بتاريخ ٢٣ يناير سنة ١٩٨٥ ، اقتصر على قوله :

« وحيث أنه بالنسبة للغرامة ، فانه لما كانت الأعمال المخالفة أقل من عشرة آلاف جنيه ، فتقضي المحكمة باعفائه منها ، عملا بالفقرة الرابعة من المادة ٣ من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المضافة بالقانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ » ، دون أن يورد الواقعة ، وأدلة الثبوت التى يقوم عليها قضاؤه ، ومؤدى كل منها ، فى بيان كاف يكشف عن مدى تأييده واقعة الدعوى ، ومن ثم فان **الحكم المطعون فيه** — فوق انه **أخطأ فى تطبيق القانون باعمال حكم الاعفاء على مبنى أقيم بعد العمل باحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣** — يكون مشوبا بالقصور الذى له الصدارة على وجه الطعن الآخر المتعلق بمخالفة القانون — لما كان ما تقدم ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاعادة »(٢٢) ٠

---

(٢٢) نقض جنائى ١٩٩٢/١/٩ طعن ١٢٠٨٣ لسنة ٥٩ قضائية ٠
— نقض جنائى ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٤٣٤ لسنة ٥٩ قضائية ٠
— نقض جنائى ١٩٩١/٣/٧ طعن ٢٢٥٧١ لسنة ٥٩ قضائية ٠
— نقض جنائى ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٥٧٢ لسنة ٥٩ قضائية ٠
— نقض جنائى ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٣٢١ لسنة ٥٩ قضائية ٠
— نقض جنائى ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٤٢٩ لسنة ٥٩ قضائية ٠
— نقض جنائى ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٤٣٥ لسنة ٥٩ قضائية ٠

(٧٨) الشرط الثانى : ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات :

وتنص **المادة ٣/٢ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠** على أنه :

« وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فى مدة لا تجاوز شهرا • فاذا تبين أنها **تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات** ••• » •

ويبين من هذه الفقرة أن **الشرط الثانى** من شروط التصالح هو **ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات** • وهذا الشرط بديهى اذ لا يعقل الابقاء على المبنى المخالف وتغليب مصلحة مالكه ، فى الوقت الذى يمثل فيه خطرا يتهدد أرواح أو ممتلكات الناس •

وتقدير مدى خطورة المبنى المخالف للقانون على الأرواح أو الممتلكات تختص به الجهة الادارية ، وهى صاحبة التقدير المطلق فى هذا الشأن • وتتكون هذه الجهة الادارية من المحافظ المختص أو من ينيبه فى ذلك ، بعد أخذ رأى لجنة فنية تشكل بقرار منه على النحو الذى تنظمه المادة ١٦ من قانون المبانى الحالى **١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** •

ويجوز للمحافظ المختص - بعد أخذ رأى اللجنة الفنية السالفة - التجاوز عن الازالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو من السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية للقانون (المادة ٢/١٦ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) •

(٧٩) الشرط الثالث : ألا تتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم :

تنص **المادة ٣/٢ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠** المعدل بقانون

- نقض جنائى ١٩٩١/٣/٢١ طعن ١٢٣٢٠ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٣ طعن ٢٩٨٥٧ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٤١٦٤ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١٢/٥ طعن ١٤٨٥٥ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١٢/١٢ طعن ١٥٠٣٤ لسنة ٥٩ قضائية •

التصالح الثانى ٥٤/١٩٨٤ على أنه :

« وفى هذه الحالة تقف هذة الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فى مدة لا تجاوز شهرا • فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن **خروجا على خط التنظيم** ••• » •

ويبين من هذه الفقرة أن **الشرط الثالث** من شرط التصالح هو **ألا تتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم** • وهذا الشرط جوهرى ؛ لأن التغاضى عنه يؤدى الى فوضى فى البناء ويقضى على جمال المدينة •

تنص **المادة ١٣ من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

« ١ ـ يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة •

٢ ـ ومع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور القرار المشار اليه فى الفقرة السابقة اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا • أما أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها •

٣ ـ واذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا »(٢٣) •

وتقول **المذكرة الايضاحية للقانون** فى هذا الصدد :

« وقد خولت المادة (١٣) المحافظ ، بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة ، اصدار قرار باعتماد خطوط التنظيم للشوارع • وحظرت على أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم • وحماية لحقوق الأفراد نصت على

---

(٢٣) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ (تابع) فى ١٩٧٦/٩/٩ •
ـ راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٢٧ •

تعويضهم فى هذه الحالة تعويضا عادلا . ورخصت المادة المذكورة فى أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذا أعمال البياض .

وأجازت المادة المذكورة للوحدة المحلية المختصة الغاء التراخيص الممنوحة أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالبناء أو الأعمال أو لم يشرع بشرط تعويضه تعويضا عادلا . وقد تركت هذه المسألة جوازية لتقدير المجلس المحلى المختص لكى يوازن بين مقتضيات المصلحة العامة فى الغاء التراخيص أو تعديلها وبين التزامه بالتعويض فى حالة اجراء ذلك » (٢٤) .

وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المقصود بخط التنظيم بقولها : « خط التنظيم : هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ، ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة » (المادة ٢٤)(٢٥) .

وتمر عملية تحديد خطوط التنظيم بثلاث مراحل : فى المرحلة الأولى تقوم الادارة الهندسية بمجلس المدينة بوضع مشروع خطوط التنظيم وذلك باعداد الخرائط المساحية لمناطق المدينة وشوارعها ، مبينا عليها الأراضى والمبانى المملوكة ملكية عامة للدولة ، والأراضى والمبانى المملوكة ملكية خاصة للأفراد ، والحدود والمعالم الموجودة على الطبيعة . وتعد الخريطة بمقياس رسم ١ : ٥٠٠ أو ١ : ١٠٠٠ . واذا لم تكن هناك خريطة مساحية تقوم الادارة الهندسية باعداد رسم مساحى للطريق المطلوب مع وضع خطوط تنظيمية تبين معالم هذا الطريق وحدود الأملاك العامة والخاصة المطلة عليه ، ويراعى فى خطوط التنظيم الاحتياجات اللازمة لاتساع الطرق وأسس التخطيط السليمة(٢٦) . وفى المرحلة الثانية تعرض خطوط التنظيم السالفة

(٢٤) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٨ .

(٢٥) عبر السيد رئيس مجلس الشعب عن المقصود بخط التنظيم بقوله :

« اننى أوضح من الناحية القانونية ففى المادة ١٦ (١٣) محل المناقشة المالك يمتلك حق العلو وحق السفل . ولكن حق العلو يملكه لحدود معينة والباقى ملك الدولة وهذا يعلمه الجميع . فاذا تجاوز بالارتفاع فانه يكون قد اعتدى على حق الدولة . **وفيما يتعلق بالشارع اذا تم خروجه عن خط التنظيم فانه يكون كذلك معتديا على حق الدولة ، واذا قررت الازالة بالنسبة لهذا فان هذا ليس اعتداء على ملكية خاصة بل هو اعادة الأمور الى نصابها »** .

(راجع مضبطة مجلس الشعب بجلسة ١٩٨٣/٦/٥ الخاصة بمناقشة مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦) .

(٢٦) الدكتور عبد الناصر العطار المرجع السابق بند ١٥ ص ٣٠ .

على المجلس المحلي المختص لأخذ موافقته عليها • وفي المرحلة الثالثة يصدر المحافظ المختص قرارا باعتماد خطوط التنظيم للشوارع (المادة ١/١٣)

ويحظر اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، ومن وقت صدور قرار المحافظ باعتماد خطوط التنظيم على النحو السالف • لأن المشرع أراد ابقاء هذه الأجزاء البارزة الواقعة خارج خطوط التنظيم على حالها حتى تزول بانتهاء عمرها الافتراضى ، فلا يجوز اعادة بنائها أو تقويتها أو تعليتها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزانة العامة تبعا لهذه الزيادة — أما أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها (المادة ٢/١٣) •

وقضت محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ١ — يتضح من استعراض نص المادتين الأولى والثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ — فى شأن تنظيم المبانى — أن **اعمال البناء والتعلية والتدعيم** تستلزم الحصول على ترخيص لاجرائها ، وهى **محظورة من وقت اعتماد خط التنظيم فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم** — فيما عدا أعمال الترميم لازالة الخلل وأعمال البياض •

٢ — أعمال البناء فى حكم المادة الثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لا تجاوز ما يرد على المبنى من اصلاحات تقتضيها الضرورة لازالة ما يعتوره من خلل — وهى لا تعنى القيام بانشاءات جديدة ، كما أنها تختلف عن أعمال التدعيم التى يقصد بها تقوية البناء — لأن الشارع أراد ابقاء المبانى الواقعة خارج خطوط التنظيم عن حالها حتى تزال • فلا يجوز تقويتها أو تعليتها أو اعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزينة العامة تبعا لهذه الزيادة • — فاذا كان مفاد ما أثبته مهندس التنظيم فى محضره أن ما قام به المتهم لم يكن ترميما لازالة خلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم ، وانما كان هدما واعادة بناء مما يدخل فى نطاق الأعمال المحظورة طبقا لنص المادتين الأولى والثالثة عشر من قانون تنظيم المبانى ، فان الحكم اذ قضى باعتبار هذه الأعمال من أعمال الترميم المباح القيام بها يكون مخطئا فى تطبيق القانون على واقعة الدعوى ، مما يتعين معه نقضه نقضا جزئيا وتصحيحه بالنسبة لعقوبة الهدم »(٢٧) •

---

(٢٧) نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ — ٢ — ٥٧٤ — ١٠٩ •

ويستحق أصحاب الشأن تعويضا عادلا عن منعهم من البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم، وذلك حماية لحقوقهم على النحو الذى صرحت به المذكرة الايضاحية للقانون (المادة ٢/١٣) .

وقضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذا كان الطاعنان قد أقاما الدعوى لمطالبة المطعون عليهم — محافظ القاهرة وآخرين — بالتعويض ، تأسيسا على أن مصلحة التنظيم رفضت الترخيص لهما باجراء أعمال التعلية في العقارين المملوكين لهما بسبب وجود مشروع لتوسيع الشارع . ولما كانت المادة ١٢ من قانون تنظيم المبانى السابق رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المنطبقة على واقعة الدعوى والمعمول به بعد ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٦٢/٢/٤ ، وتقابلها المادة ١٣ من القانون الحالى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن « يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقه المجلس المحلى المختص ، ومع عدم الاخلال بأحكام قانون نزع الملكية يحظر من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ويعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا ، أما أعمال الترميم لازالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها » .

مما مفاده أنه اذا صدر قرار المحافظ باعتماد خطوط التنظيم ، فانه يحظر على أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم . غير أنه حماية لحقوق الأفراد — حسبما ورد في المذكرة الايضاحية لهذا القانون — فقد نص المشرع على الزام الادارة بتعويض أولى الشأن تعويضا عادلا في حالة الحظر من البناء أو التعلية ..

لما كان ذلك فانه يكون للطاعنين وفقا للأساس المتقدم ذكره الحق في المطالبة بالتعويض عن منعهما من اجراء أعمال التعلية في العقارين المملوكين لهما ، وذلك اذا تحقق موجبه ، لا يغير من هذا النظر استنادهما خطأ الى قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ، ذلك أن لمحكمة النقض تصحيح هذا الخطأ وأن ترده الى الأساس القانونى السليم . واذ قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى التعويض ، تأسيسا على عدم حصول استيلاء فعلى على العقارين المملوكين للطاعنين ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون »(٢٨) .

---

(٢٨) نقض مدنى ١٩٧٧/٤/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٨ — ١ — ٩٥٨ — ١٦٣ .

كذلك قضت محكمة النقض فى هذا الصدد :

« مفاد المادة ١٢ من قانون تنظيم المبانى السابق رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ (المقابلة للمادة ١٣ من القانون الحالى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦) أنه اذا صدر قرار من المحافظ باعتماد خطوط التنظيم ، فانه يحظر على أصحاب الشأن - من وقت صدور هذا القرار - اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن **خط التنظيم** .

غير أنه حماية لحقوق الأفراد - حسبما ورد بالمذكرة الايضاحية لهذا القانون - فقد نص المشرع على الزام الادارة بتعويض أولى الشأن تعويضا عادلا ، اذا تحقق موجبه »(٢٩) .

ويلاحظ أن **الأساس القانونى لتعويض أصحاب العقارات الخارجة عن خطوط التنظيم** هو أنه مقابل منعهم من اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على النحو الذى نص عليه صراحة قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ، ولا يشمل هذا التعويض قيمة العقار ومنفعته .

وقضت محكمة النقض فى هذا الصدد :

« مؤدى نص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى مكررا من القانون رقم ٩٢٠ لسنة ١٩٥٤ المضافة الى الدكريتو الصادر فى ٢٦ من أغسطس سنة ١٨٨٩ أن التعويض العادل الذى يمنح لملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم هو مقابل منعهم من اجراء البناء ، ولم يتحدث هذا القانون ولا القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٤٨ المعدل له عن أى تعويض آخر يدفع لملاك هذه العقارات »(٣٠) .

وقد تستجد مصلحة عامة تتطلب **تعديل خطوط التنظيم** ، وذلك بعد سبق صدور قرار المحافظ باعتمادها . وفى هذه الحالة يصدر قرار آخر من المحافظ بتعديل خطوط التنظيم . وهنا يجوز للوحدة المحلية المختصة أن تصدر قرارا مسببا بالغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد . ويستوى عندئذ أن يكون المرخص له قد شرع أو لم يشرع فى القيام بالبناء المرخص به . وتلتزم الدولة بتعويضه على النحو السالف .

وفى جميع الأحوال السابقة ، **يجب عدم الاخلال بالأحكام الواردة**

---

(٢٩) نقض مدنى ١٩٨٢/٦/١٦ مجموعة محكمة النقض ٣٣ - ٢ - ٧٩١ - ١٤١ .

(٣٠) نقض مدنى ١٩٦١/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٨٠٨ - ١٢١ .

بالقانون ٥٧٧/١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو للتحسين . ذلك أنه قد يحدث بعد اعتماد أو تعديل خط التنظيم للشوارع أن يدخل فيه بعض العقارات . وفى هذه الحالة يتم نزع ملكية هذه العقارات اما للمنفعة العامة واما للتحسين ، ويعوض أصحابها وفقا لأحكام هذا القانون (المادة الأولى من القانون ٥٧٧/١٩٥٤) .

كذلك قضت محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - ان لمالك العقار الذى نزعت ملكيته للمنفعة العامة ، الحق فى التعويض عن عدم الانتفاع به ، من تاريخ الاستيلاء الفعلى الى حين دفع التعويض . ولمحكمة الموضوع تقدير التعويض المستحق ، مقابل ريع الأرض المستولى عليها جبرا بغير اتباع الاجراءات المنصوص عليها فى القانون ، على الوجه الذى تراه المحكمة مناسبا . فتحكم بهذا التعويض فى صورة مبلغ متجمد من المال ، أو فى صورة فائدة تعويضية . وهى فيما تفعله من ذلك ، وفى تحديدها لسعر هذه الفائدة لا تخضع لرقابة محكمة النقض .

وكان الحكم المطعون فيه ، وما أيده من قضاء محكمة الدرجة الأولى ، وقد خلص الى ان الطاعنين بصفتهما قد أضافا عينى النزاع الى المنفعة العامة دون اتباع الاجراءات القانونية ، واعتبرت - فى بيان سائغ - ان هذا الاستيلاء يعد بمثابة غصب يستوجب مسئوليتهما عن التعويض ، متمثلا فى ثمن الأرض الذى قدره الخبير وقيمة الريع ، فضلا عن الفوائد التعويضية اعتبارا من ١/١/١٩٨٣ ، على ضوء التعديل الأخير لطلبات المطعون ضدهم ، وهو ما يدخل فى نطاق السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع ، ومن ثم يكون النعى على الحكم فى هذا الشأن على غير أساس »(٣١) .

(٨٠) الشرط الرابع : ألا تتضمن المخالفة خروجا على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى :

تنص **المادة ٢/٣ من قانون التصالح الأول ٣٠/١٩٨٣** المعدل بقانون التصالح الثانى ٥٤/١٩٨٤ على أنه :

« وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال

---

(٣١) نقض مدنى ٢٨/٣/١٩٩٠ طعن ٢١٦ لسنة ٥٨ قضائية .
- الموسوعة الذهبية - الاصدار المدنى - ملحق (١٣) ص ٣٢٣ .

موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فى مدة لا تجاوز شهرا • فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجا على خط التنظيم ، **أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١** •• » •

ويبين من هذه الفقرة أن **الشرط الرابع** من شروط التصالح هو **ألا تتضمن المخالفة خروجا على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى** • وقد رأينا أن هذا الشرط من الأحكام المستحدثة للتصالح • فقد كانت المادة ٢/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ تمنع « مجاوزة الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا » ، وكان هذا يعنى أن التصالح فى مخالفات المبانى كانت مقيدة بعدم مجاوزة الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا أيا كان هذا القانون، وبالتالى لم يكن من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى الارتفاعات المحددة من قانون المبانى • أما بعد التعديل الوارد بالقانون ١٩٨٤/٥٤ فقد أصبح التصالح فى مخالفات المبانى خاضعا لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى فقط ، وبالتالى فقد أصبح من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى الارتفاعات المحددة فى قانون المبانى(٣٢) • وبناء على ذلك يجوز لكل مخالف تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا وفقا لقانون المبانى أن يقدم طلبا للتصالح ، بشرط ألا تتضمن المخالفة خروجا على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى •

والقواعد الخاصة بقيود الارتفاع المحدد قانونا كانت تنص عليها المواد ٣٥ و٣٦ و٣٧ من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ الصادر بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧(٣٣) • ولكن هذه المواد ألغيت بموجب المادة ٢ من وزارة الاسكان ١٩٨٢/٦٠٠ باصدار اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى ١٩٨٢/٣(٣٤) •

وتنص المادة ٨١ من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى

---

(٣٢) راجع البند ٧٢ الأحكام المستحدثة للتصالح ص ١٨٠) •

(٣٣) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٠ فى ١٩٧٨/٣/٢٥ •
— النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٠٤ •

(٣٤) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٢٦٢ فى ١٩٨٢/١١/١٨ •
— ملحق مجلة المحاماه تشريعات عام ١٩٨٢ جـ ٢ ص ٤١٣ •

١٩٨٢/٣ على القواعد الخاصة بقيود الارتفاع المحدد قانونا ، وذلك على النحو الآتى :

« تسرى فى المدن والقرى التى لم يتم اعتماد التخطيط العام والتخطيط التفصيلى لها الاشتراطات الواردة فى البنود التالية :

١ - يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا ألا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء المقامة على حد الطريق على مثل وربع مثل البعد ما بين حديه اذا كانا متوازيين ، بشرط ألا يزيد ارتفاع الواجهة على ٣٠ مترا • وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسا من منسوب سطح الرصيف ان وجد ، والا فمن منسوب سطح محور الطريق(٣٥) •

واذا كان حدى الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مثل وربع مثل المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام واجهة البناء وعموديا عليها •

٢ - واذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين متعامدين يختلف عرضاهما ، جاز أن يصل الارتفاع فى الواجهة المطلة على أقل الطريقين عرضا الى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة الى أكبر الطريقين عرضا ، وذلك فى حدود طول من الواجهة مساو لعرض الطريق الأوسع مقياسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع • ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين مترا وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر وبين حد البناء عن ثمن ارتفاع أعلى واجهة للبناء المطلة عليه • فاذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر جاز الارتداد بمبانى الواجهة بمقدار الفرق على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القانونى المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق الأصغر • ويعفى من الارتداد المشار اليه ناصية البناء على الطريق الأصغر بطول ١٢ مترا مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع •

واذا كان البناء يقع على طريقين متعامدين عند موقع البناء أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء وكانا غير متعامدين جاز أن يصل الارتفاع فى

---

(٣٥) اقترحت **السيدة/بثينة الطويل** عضو مجلس الشعب أن يكون ارتفاع المبنى عرض الشارع مرتين ، بحيث لا يزيد عن ٣٥ مترا • فاذا كان عرض الشارع عشرة أمتار فيكون الارتفاع المسموح به هو ٢٠مترا أى حوالى سبعة أدوار على أساس ادراج هذا الاقتراح فى اللائحة التنفيذية (راجع مضبطة مجلس الشعب بجلسة ١٩٨٣/٦/٥ الخاصة بمناقشة مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦) •

الواجهة المطلة على الطريق الأقل عرضا الى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة الى الطريق الأوسع اذا كانت فى حدود عمق من الواجهة المطلة على الطريق الأوسع مساو لعرضه وطبقا للاشتراطات المشار اليها فى الفقرة السابقة — على أنه اذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسع يحدد ارتفاع المبنى طبقا للبند (١) مع افتراض وجود مستوى رأسى فى حدود عمق مساو لعرض الطريق الأوسع مقيسا من ذلك الطريق لتتلاقى عنده مستويات الارتداد على الطريقين ٠

واذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد فى المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمية وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدىء فى اتخاذ اجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم ، والا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم ٠

٣ — ويجوز للمجلس المحلى المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المبانى بها كما يلى :

الفئة الأولى : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على مثل وربع مثل من البعد ما بين حدى الطريق ٠

الفئة الثانية : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على مثل البعد ما بين حدى الطريق ٠

الفئة الثالثة : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على ثلاثة أرباع البعد ما بين حدى الطريق ٠

وفى جميع هذه الحالات يجب ألا يجاوز ارتفاع واجهة البناء على الصامت ٣٠ مترا ٠

٤ — للمجلس المحلى المختص بقرار يصدره أن يسمح فى شوارع معينة أو مناطق محددة فى المدينة مجاوزة حد الارتفاع الأقصى للبناء المشار اليه فى البند (١) ، وفى حدود الارتفاع المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق ، وبشرط ألا يجاوز مكعب المبانى فى مختلف الأدوار محسوبا من سطح الطريق وعلى أساس الوحدات المترية ما يلى :

(أ) ثمانية عشر مثلا لمسطح قطعة الأرض المخصصة لاقامة البناء عليها فى مناطق الفئة الأولى المشار اليها فى البند ٣ ٠

(ب) اثنى عشر مثلا لمسطح قطعة الأرض المخصصة لاقامة البناء عليها فى مناطق الفئة الثانية المشار اليها فى البند ٣ ٠

(جـ) ستة أمثال قطعة الأرض المخصصة لاقامة البناء عليها فى مناطق الفئة الثالثة المشار اليها فى البنـد ٣ ٠

٥ ـ يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة فى القواعد الســابقة بالنسبة لآبار السلالم أو غرف آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بمقدار خمسة أمتار وبمقدار متر واحد للدراوى والأغراض الزخرفية على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض ٠

ويصرح فى دور العبادة والمبانى العامة بمجاوزة الارتفاعات المذكورة للقبــاب والأبــراج الزخرفية والمــآذن ، وذلك بعد موافقة المجلس المحلى المختص ٠

٦ ـ ولا يجوز عمل بروز فى واجهات المبانى المقامة على حافة الطريق عاما كان أو خاصا الا طبقا للشروط والأوضاع الآتية :

(أ) يجوز فى المبانى المقامة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة أو غير المقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفل أو أكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم ، بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفل أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف ٠

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون فى الدور الأرضى بشرط أن يقــام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ، ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشوارع التى عرضها من ٨ الى ١٠ متر ، وعلى ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار ٠

(جـ) يجب على المبانى المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات وأعلى سطح طروفية الرصيف أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار ٠

(د) لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز البلكونات المكشوفة ١٠٪ من عرض الطريق ولا يتجاوز البروز ٢٥ر١ مترا ٠ كما يجب أن يترك ٥٠ر١ مترا من حدود المبانى المتجاورة بدون أى بروز للبلكونة فيها ٠ واذا كانت الزاوية الخــارجية بين واجهتى مبنيين متجــاورين تقــل عن ١٨٠ درجة أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز بها ٠

(هـ) ويجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق طبقا لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المســموح بعمل بلكونات بهــا وفى الواجهات المطلة على أفنية خارجية » ٠

أما القواعد الخاصة بقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى ١٩٨١/٢٨ فتنص عليها المواد ٢٢ - ٢٦ وذلك على النحو الآتى :

فتنص المادة ٢٢ من القانون على **حقوق الارتفاق الجوية** بقولها :

« تنشأ حقوق ارتفاق خاصة تسمى حقوق ارتفاق جوية لتأمين سلامة الملاحة الجوية وحسن عمل أجهزتها ، وتشمل على الأخص ما يأتى :

١ - ازالة أو منع اقامة مبان أو انشاءات أو أغراس أو أسلاك أو أية عقبة مهما كان نوعها أو تحديد ارتفاعها ، وذلك فى المناطق المجاورة للمطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية .

٢ - وضع علامات للارشاد عن العوائق التى تشكل خطرا على سلامة الملاحة الجوية » .

وتنص المادة ٢٣ من القانون على **حدود حقوق الارتفاق** بقولها :

«يحدد وزير الطيران المدنى نطاق ومدى حقوق الارتفاق الجوية والمناطق التى تقرر فيها ، بما يكفل تأمين سلامة الملاحة الجوية وحماية الأشخاص والممتلكات ، وذلك كله طبقا للقواعد والأنظمة الدولية المقررة فى هذا الشأن »(٣٦) .

---

(٣٦) صدر قرار وزارة السياحة والطيران المدنى رقم (٤٤١/ط) لسنة ١٩٨٦ فى ١٩٨٦/١٢/١٥ :

مادة (١) تنفيذا لنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، التى تحدد حدود حقوق الارتفاق المقررة للمطارات ، بمراعاة درجة كل مطار على النحو الوارد بالملحق رقم (٤) لاتفاقية الطيران المدنى الدولى .

تحدد درجة المطارات بجمهورية مصر العربية طبقا لما يلى :

١ - مطارات درجة (4 — E)

مطار القاهرة - مطار الاسكندرية - مطار الأقصر - مطار شرم الشيخ .

٢ - مطارات درجة (4 — D)

مطار الغردقة - مرسى مطروح - أسيوط - أسوان - الواحات .

٣ - مطارات درجة (4 — C)

سانت كاترين - ابو سمبل - العريش .

٤ - مطارات درجة (3 — C)

بور سعيد .

٥ - مطارات درجة (3 — A)

الطور .

وتنص المادة ٢٤ من القانون على **المنشآت فى المناطق الخاضعة للارتفاق** بقولها :

« لا يجوز تشييد أى بناء أو اقامة أية عوائق فى المناطق المشمولة بحقوق الارتفاق الجوية ، أو اجراء أى تغيير فى طبيعة أو جهة استعمال الأراضى الخاضعة للارتفاق ، الا بموجب ترخيص مسبق من سلطات الطيران المدنى وطبقا للشروط المقررة » .

وتنص المادة ٢٥ على **المنشآت والتجهيزات التى تؤثر على سلامة الملاحة الجوية** بقولها :

(١) لا يجوز انشاء مناورة ضوئية أو لاسلكية غير واردة فى خطط خدمات الطيران المدنى الا بعد موافقة سلطات الطيران المدنى .

(٢) لسلطات الطيران المدنى أن تطلب ازالة أو تعديل أى جهاز ضوئى قد يحدث التباس مع الأجهزة الضوئية المساعدة للملاحة الجوية . كما يجوز لها فرض ما يلزم من القيود على المنشآت التى يتصاعد منها دخان أو كل ما من شأنه أن يؤثر على الرؤية فى جوار المطارات أو على تأمين سلامة الملاحة الجوية .

(٣) على كل من يملك أو يستعمل تجهيزات كهربائية أو منشآت معدنية ثابتة أو متحركة من شأنها أن تحدث تداخلا يعرقل عمل الأجهزة

---

٦ — مطارات درجة (2 — A) امبابة

مادة (٢) : يشترط للحصول على ترخيص بالبناء على الأراضى القريبة من المطارات ، والمحددة من هيئة الطيران المدنى لكل مطار ، فى اطار ما جاء بملحق الاتفاق رقم ١٤ المشار اليه . وكذلك لاجراء أية تعلية على المبانى القائمة ، أن يتقدم ذوى الشأن الى الهيئة المصرية العامة للطيران المدنى بطلب مرفقا به المستندات الآتية :

١ — خريطة مساحية بمقياس رسم (١ : ٢٥٠٠٠) ، (١ — ٥٠٠٠) ، مبين عليها موقع البناء ، ومعتمدة من السلطة المختصة بالحكم المحلى .

٢ — شهادة معتمدة من هيئة حكومية مختصة ، محدد بها منسوب الأرض التى ستقام عليها المبنى .

مادة (٣) : تعرض الطلبات المشار اليها فى المادة السابقة ، على رئيس مجلس ادارة الهيئة المصرية العامة للطيران المدنى للبت فيها ، ويكون قراره فى هذا الشأن نهائيا .

مادة (٤) : يصدر رئيس مجلس ادارة الهيئة المصرية العامة للطيران المدنى القرارات المنفذة لما ورد بهذا القرار من أحكام . ويلغى كل حكم يخالف ذلك .

اللاسلكية أو الأجهزة المساعدة للملاحة الجوية ، أن يتقيد بالتدابير التى تعينها له سلطات الطيران المدنى لازالة هذا التداخل » .

وتنص المادة ٢٦ من القانون على **التعويض مقابل فرض حقوق الارتفاق** بقولها :

« يدفع تعويض عادل طبقا للقواعد العامة ، وذلك مقابل فرض حقوق الارتفاق الجوية »(٣٧) .

(٨١) الشرط الخامس : أن يقدم المخالف طلب التصالح :

خلال المهلة التى تحددها قوانين التصالح
حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة
لا تزيد على عشرة آلاف جنيه :

تنص **المادة ٣/١ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠** على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال **ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون** ، لوقف الاجراءات التى أتخذت أو تتخذ ضده » .

وتنص **المادة ٣/١ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، المستبدل بقانون التصالح الثانى ١٩٨٤/٥٤** على أنه :

« يستبدل بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النص الآتى :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال **مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥** ، لوقف الاجراءات التى أتخذت أو تتخذ ضده » .

وتنص **المادة ٣/١ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، المستبدلة**

---

(٣٧) راجع الجريدة الرسمية العدد ١٧ فى ١٩٨١/٤/٢٣ .
- النشرة التشريعية العدد الرابع (ابريل سنة ١٩٨١) ص ١٦٠٦ .

بقانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

« يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ / لسنة ١٩٨٤ ، بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، النص الآتى :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له — قبل العمل بهذا القانون — أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال **مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧**، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » .

ويبين من هذه الفقرات الثلاث ان **الشرط الخامس** من شرط التصالح هو **أن يقدم المخالف طلب التصالح الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال المهلة التى تحددها قوانين التصالح الثلاثة على التوالى** ، حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة ، لا تزيد على عشرة آلاف جنيه .

ويلاحظ ان **المهلة التى كان يحددها قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠**، **هى مدة ٦ شهور** ، تبدأ من تاريخ العمل بهذا القانون ، أى من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية فى ١٩٨٣/٦/٧ ، وتنتهى بعد ٦ شهور فى ١٩٨٣/١/٦ ؛

ويلاحظ ان **المهلة التى كان يحددها قانون التصالح الثانى ١٩٨٤/٥٤**، **هى حوالى ١٤ شهرا** ، تبدأ من تاريخ العمل بهذا القانون ، أى من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية فى ١٩٨٤/٤/١٣ ، وتنتهى بعد حوالى ١٤ شهرا فى ١٩٨٥/٦/٧ .

كذلك يلاحظ ان **المهلة التى كان يحددها قانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ ، هى حوالى ١١ شهرا** ، تبدأ من تاريخ العمل بهذا القانون ، أى من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية فى ١٩٨٦/٧/٣ ، وتنتهى بعد حوالى ١١ شهرا فى ١٩٨٧/٦/٧ .

فيشترط أن **يقدم المخالف طلب الرغبة فى التصالح** عن مخالفة المبانى الحاصلة منه . فقد رأينا عند بيان معنى التصالح فى قانون المبانى أن طبيعته تتحدد بأنه تصالح اختيارى ليس فيه أى اجبار فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته فى ذلك(٣٨) .

---

(٣٨) راجع البند ٧٣ معنى التصالح فى المبانى ص ١٨٦ .

ويلاحظ أنه بالرغم من وجوب توافر هـذا الشرط الخامس على النحو الذى يجرى به صراحة نص المادة ١/٣ السالف ، الا أن محكمة النقض قد ذهبت فى أحدث أحكام المبانى الى استعمال الحق المقرر لها قانونا فى شأن حالات واجراءات الطعن فى المواد الجنائية طبقا للمادة ٢/٣٥ من القانون ١٩٥٩/٥٧ ، وقامت من تلقاء نفسها بنقض الحكم لمصلحة المتهم على أساس القانون الأصلح للمتهم ، فقالت :

« من المقرر أن لمحكمة النقض - طبقا للمادة ٣٥ من القانون رقم ٧٥ لسنة ١٩٥٩ فى شأن حالات واجراءات الطعن بالنقض أمام محكمة النقض - ان تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها اذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون أصلح للمتهم يسرى على واقعة الدعوى ، وكان القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الصادر فى ١٩٨٤/٤/٣ ، والمعمول به اعتبارا من ١٩٨٤/٤/١٣ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد نص فى المادة الأولى منه على أنه : « ... » . ولما كان ذلك ، وكان **القانون سالف الذكر بما نص عليه فى المادة الأولى منه يتحقق به معنى القانون الأصلح للطاعن فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات، اذ أنشأ له مركزا قانونيا أصلح ، بما اشتملت عليه أحكامه من اعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجرائم المسندة اليه متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه - كما هو الحال فى الدعوى المطروحة - اذا ما تحققت موجباته ، فانه يتعين نقض الحكم** المطعون فيه والاحالة حتى تتاح للطاعن فرصة محاكمته من جديد على ضوء أحكام القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر ، دون حاجة الى بحث أوجه الطعن »(٣٩) .

ويشترط أن يكون **طلب التصالح مكتوبا** حتى يعتد به . فالشكل الذى يعتد به هو الشكل الكتابى الذى يتضمن الرغبة الصريحة فى التصالح ، ويدون فيه المخالف كافة البيانات اللازمة لبحث الطلب . أما تقديم طلب التصالح فى شكل آخر سواء كان فى شكل طلب شفوى أو محضر شرطة فلا يعتمد به ، لانه قد لا يتضمن الرغبة الصريحة فى التصالح ، ولا يشتمل على كافة البيانات اللازمة لبحث الطلب(٤٠) .

ويجب أن يقدم المخالف طلب التصالح الى **الادارة المحلية المختصة** ،

---

(٣٩) نقض جنائى ١٩٨٤/٥/٦ طعن ٥٣/٦٤٣٥ قضائية - لم ينشر بعد .
(٤٠) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٩ .

وهى الادارة المحلية التابع لها العقار محل المخالفة من الناحيـة الادارية • فلا يجوز تقديم طلب التصالح الى ادارة محلية معينة عن عقار مخالف يدخل فى اختصاص ادارة محلية أخرى • فالاعتداد هنا بالادارة المحلية التابع لها العقار المخالف ، لا الادارة المحلية التابع لهـا موطن الشخص المخـالف ، فاذا كان العقار المخالف يتبع ادارة محلية معينة ، وموطن الشخص المخالف يتبع ادارة محلية أخرى ، فان الاختصـاص ينعقد للادارة المحليـة الأولى باعتبارها الأقرب للعقار المطلوب التصالح عنه •

ويترتب على تقديم طلب التصالح **وقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ** ضد المخالف • فالأثر القانونى الذى يترتب على تقديم المخالف طلب الرغبة فى التصالح ، كتابة ، الى الادارة المحلية المختصة ، خلال المهلة التى حددتها قوانين التصالح الثلاثة هو وقف الاجراءات التى اتخذتها أو ستتخذها هذه الادارة المحلية ضد المخالف ، وذلك حتى تتم معاينة الأعمال محل المخـالفة بمعرفة اللجنة الفنية المنصوص عليها فى المـادة ١٦ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٦٧ فى مدة لا تجاوز شـهرا من تاريخ التقدم بالطلب • وهذا الوقف وجوبى بنص القانون ، فلا تترخص فيه الادارة المحلية بأية سلطة تقديرية • ولا يكون لها أن توقف أو لا توقف الاجراءات • فمجرد تقديم طلب التصـالح المستوف للشروط الخمسـة السـابقة ، يترتب عليه وقف الاجراءات ، دون النظر الى قبول التصالح أو عدم قبول التصالح من جهة الادارة المحلية المختصة بعد بحثه والبت فيه •

وقد أصدرت محـكمة النقض عشرات الأحـكام الجنائية فى السنتين ٥٨ و٥٩ القضائيتين ، سنكتفى بتفصيل خمسة أحـكام منها ، ثم نشير الى باقى الأحـكام فى الهامش ، وذلك على النحو الآتى •••

فقـد قضت محـكمة النقض بأن المـادة الثـالثة من القـانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ـ المعـدل بالقـانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ـ مؤداها أنه يتعين لكى تأمر المحـكمة بوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضد المتهـم الى أن تتم المعاينة ، أن يكون البنـاء موضوع المخالفة مما يسرى عليه أحـكام القانون ٣٠ لسنة ١٩٥٣ بتعديله ، وأن يثبت ان المتهـم قد تقدم بطلب الى الوحـدة المحلية المختصـة ، خلال المهلة المقررة لوقف تلك الاجراءات :

« وكانت المـادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ – المعدل بالقانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ـ قد نصت فى فقرتها الأولى

على أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون ، أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التى أتخذت أو تتخذ ضده ٠

كما نصت الفقرة الثانية على أنه « فى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات ، الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فى مدة لا تجاوز شهرا ٠٠٠ » ٠

وكان مؤدى هذا النص ، هو أنه يتعين لكى تأمر المحكمة بوقف الاجراءات التى أتخذت أو تتخذ ضد المتهم ، الى أن تتم المعاينة ، أن يكون البناء موضوع المخالفة مما يسرى عليه أحكام القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديله ، وأن يثبت أن المتهم قد تقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال المهلة المقررة لوقف تلك الاجراءات »(٤١) ٠

وقضت محكمة النقض بأن عدم بيان الحكم المطعون فيه تاريخ اقامة البناء موضوع المخالفة ، وما اذا كان المحكوم عليه قد تقدم بطلب لوقف الاجراءات من عدمه ٠ والتفاته فى بيان الدليل بالاحالة على محضر ضبط الواقعة ، وعدم ايراد مضمونه ، وبيان وجه استدلاله على ثبوت التهمة — أثره — قصور فى التسبيب يوجب نقضه :

« وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالادانة ، على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة ، بيانا تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التى وقعت فيها ، والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة ، حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة مأخذها ، والا كان قاصرا ٠

واذا كان الحكم المطعون فيه لم يبين تاريخ اقامة البناء موضوع المخالفة ، وما اذا كان المحكوم عليه قد تقدم بطلب لوقف الاجراءات من

---

(٤١) نقض جنائى ١٩٨٩/٧/١٩ طعن ٤٣١٦ لسنة ٥٩ قضائية ٠
— نقض جنائى ١٩٨٩/٧/١٩ طعن ٤٣٢٠ لسنة ٥٩ قضائية ٠
— نقض جنائى ١٩٨٩/١٠/٢٦ طعن ٣٤٢٠ لسنة ٥٨ قضائية ٠
— نقض جنائى ١٩٨٩/١٢/٢٥ طعن ٤٨٤٧ لسنة ٥٨ قضائية ٠

عدمه • كما اكتفى فى بيان الدليل بالاحالة الى محضر ضبط الواقعة ، ولم يورد مضمونه ، ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة ، الأمر الذى يعجز هذه المحكمة — محكمة النقض — عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها فى الحكم ، والتقرير برأى فيما تثيره الطاعنة من دعوى الخطأ فى تطبيق القانون •

لكل ما تقدم فان الحكم يكون معيبا بالقصور فى التسبيب ، الذى له وجه الصدارة ويتسع له وجه الطعن ، مما يوجب نقضه »(٤٢) •

وقضت محكمة النقض لكى يستفيد المخالف من اعمال احكام القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بداءة ، أن يتقدم فى خلال المدة المقررة ، بطلب لاجراء التصالح مع الوحدة المحلية المختصة — اذا لم يتقدم بهذا الطلب أصلا ، أو تقدم بعد انتهاء المهلة المحددة لذلك ، فانه لا يستفيد من أحكام هذا القانون ، ويظل خاضعا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى غير حالات التصالح :

« لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ قد جرى نصها على أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، أن يتقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ١٩٨٥/٦/٧ ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده • وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهرا •

فان تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار الأمر بالازالة أو التصحيح وفقا لأحكام المادة ١٦ من ذلك القانون • ثم حددت المادة الغرامات المقررة ، وانتهت الى التقرير باعفاء الأعمال المخالفة ، اذا كانت قيمتها لا تزيد على عشرة آلاف جنيه •

ومفاد هذا النعى أنه لكى يستفيد المخالف من أعمال أحكام هذا القانون ، فانه يتعين عليه بداءة أن يتقدم فى خلال المدة المقررة ، بطلب لاجراء

---

(٤٢) نقض جنائى ١٩٩٠/١/٧ طعن ٨٤٣٥ لسنة ٥٩ قضائية •

التصالح مع الوحدة المختصة . فان لم يتقدم بهذا الطلب أصلا ، أو تقدم به بعد انتهاء المهلة المحددة لذلك . فانه لا يستفيد من أحكام هذا القانون ، ويظل خاضعا لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى غير حالات التصالح .

لما كان ذلك ، وكانت النيابة العامة تنعى على الحكم المطعون فيه ، فانه اذ قضى باعفائه من الغرامة ، دون أن يكون قد تقدم بطلب للتصالح ، وفقا لأحكام القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه لم يورد الواقعة ، على نحو يكشف عما اذا كان المطعون ضده قد تقدم بطلب للتصالح خلال المهلة المقررة من عدمه ، ومن ثم فانه يكون مشوبا بالقصور ، الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون ، وهو ما يتسع له وجه الطعن ، مما يعجز المحكمة عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى ، وتقول كلمتها فى شأن ما تثيره النيابة العامة من وجوه الطعن ، ومن ثم يتعين نقض الحكم »(٤٣) .

وقضت محكمة النقض بأن قضاء الحكم المطعون فيه فى جريمة اقامة البناء بدون ترخيص ، بتبرئة المطعون ضده من الغرامة ، تاسيسا على أن قيمة المبانى المخالفة تقل عن عشرة آلاف جنيه ، دون أن يستظهر باقى شروط التمتع بالاعفاء - قصور :

« ومن حيث أنه لما كان القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، وكذلك القانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، قد اشترطت للاعفاء من الغرامة ، اذا كانت قيمة المبانى أقل من عشرة آلاف جنيه . أن يتقدم المخالف بطلب لاجراء التصالح ، الى اللجنة المشكلة لهذا الغرض ، وفقا لنص المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتبرئة المطعون ضده من الغرامة ، تأسيسا على أن قيمة المبانى المخالفة تقل عن عشرة آلاف

---

(٤٣) نقض جنائى ١٩٩٠/٣/٢٦ طعن ٧٢٢٤ لسنة ٥٨ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٩٠/٤/٢٩ طعن ٧٣٠٩ لسنة ٥٨ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٩٠/٧/١٢ طعن ١٥٩٥٠ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٩٠/٧/٢١ طعن ١٤٥٦٦ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٢٨٤ لسنة ٥٩ قضائية .

جنيه ، دون أن يستظهر باقي شروط التمتع بهذا الاعفاء • ومن ثم يكون مشوبا بالقصور الذى يعجز المحكمة عن أن تقول كلمتها فى شأن ما تثيره النيابة الطاعنة من خطأ فى تطبيق القانون ، بما يتعين معه نقض الحكم »(٤٤) •

- كذلك قضت محكمة النقض بإخلال الحكم بدفاع جوهرى ، لعدم

---

(٤٤) نقض جنائى ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٥٨٥ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٦٧١ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٦٧٥ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٦٧٦ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧٧ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/٣١ طعن ٨٨٤٢ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩٠/١١/٢١ طعن ١٦٣٨٩ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩٠/١١/٢٩ طعن ٨٩٨١ لسنة ٥٨ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩٠/١٢/١١ طعن ١٦١٦٣ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩٠/١٢/١٢ طعن ١٢٤٦٥ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣٠٩ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١١ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٢ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٣ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٤ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٧ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٨ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ٢٧٣ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣٠ طعن ٧٥٠ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٧٩ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٨٢ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/١/٣١ طعن ١٦٩٦ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١٢٣ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١٢٤ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٥٧١ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٥٧٢ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٣٣٦ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٣٣٩ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٤٣٥ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/٣/٢١ طعن ١٢٣١٩ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/٣/٢١ طعن ١٢٣٢٠ لسنة ٥٩ قضائية •

تحققه من توافر شروط الاعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى القانون عن المبانى المخالفة :

« ومن حيث ان البين من الحكم المطعون فيه ، أن **قيمة أعمال البناء المخالفة تبلغ سبعة آلاف جنيه ، وأقيمت فى الثانى من سبتمبر سنة١٩٨٠ ، قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣** ، ويبين من المفردات المضمومة ، ان الدفاع عن الطاعن قدم مذكرة بدفاعه بجلسة المرافعة الأخيرة فى السابع من مارس سنة ١٩٨٧ أمام محكمة الدرجة الثانية ، أورد فيها أنه يتمتع بالاعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ آنف الذكر ، لأن أعمال البناء المخالفة أقيمت قبل العمل بذلك القانون ، ولم تتجاوز قيمتها عشرة آلاف جنيه ، وطلب التأجيل لتقديم الدليل على تقدمه بطلب الى الوحدة المحلية المختصة •

لما كان ذلك، وكانت المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، المعدلة بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، تنص على أن : « **يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ، أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ من يونية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التى أتخذت أو تتخذ ضده ••• وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ••• وتكون الغرامة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى ••• وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة •**

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحكمة ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية ••• الخ » •

ومفاد ذلك ، ان من يرتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، يعفى من الغرامة المقررة بالمادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، اذا كانت الأعمال **المخالفة قد وقعت قبل العمل بالقانون المذكور ، وكانت قيمتها لا تزيد على عشرة آلاف جنيه** — كما هو الحال فى الدعوى بشرط أن يكون المخالف قد تقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، قبل انتهاء المهلة المحددة فى السابع من يونية سنة ١٩٨٧ • كما توقف الدعاوى التى كانت منظورة أمام المحاكم

عند العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ — كما هو الحال فى الدعوى — بقوة القانون ، حتى فوات تلك المهلة ، وذلك تمكينا للمخالفين الذين تتوافر فى حقهم موجبات التمتع بالاعفاء من الغرامة ، من تقديم الطلب الى الوحدة المحلية •

لما كان ذلك ، وكان دفاع الطاعن المبدى أمام محكمة الدرجة الثانية فى السابع من مارس سنة ١٩٨٧ — قبل فوات المهلة التى يحق فيها للمخالفين ، تقديم طلباتهم الى الوحدة المحلية المختصة فى ٧ من يونية سنة ١٩٨٧ — والذى يتضمن تمسكه بالاعفاء من الغرامة المقررة بالمادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وطلبه التأجيل لتقديم ما يدل على تقدمه بطلب للوحدة المحلية ، وقد توافرت فى حقه موجبات تمتعه بالاعفاء من الغرامة — على السياق المتقدم — يعد فى خصوصية هذه الدعوى دفاعا بطلب وقفها اعمالا لحكم المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ آنف البيان ، كى يتمكن الطاعن من تقديم دليل تقدمه ، بطلب الى الوحدة المحلية ، فى خلال المهلة آنفة الذكر ، **وهو بهذه المثابة دفاع جوهرى** ، اذ يترتب عليه — لو صح — اعفاء الطاعن من الغرامة التى قد يقضى بها عليه •

واذ كان ذلك ، فقد كان لزاما على محكمة الموضوع أن تمحصه بلوغا لغاية الأمر فيه ، أو ترد عليه بما يدفعه ، أما وهى لم تفعل ، بل أغفلته ولم تعرض له البتة ، فان **حكمها يكون مشوبا بالاخلال بحق الدفاع ، بما يعيبه ويوجب نقضه** ، وذلك بغير حاجة الى بحث باقى أوجه الطعن • ولما كان الطعن مقدما للمرة الثانية ، فانه يتعين تحديد جلسة لنظر الموضوع ، اعمالا لنص المادة ٤٥ من قانون حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض ، الصادر بالقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ »(٤٥) •

(٤٥) نقض جنائى ١٩٩١/٥/١٥ طعن ٦٧٦٧ لسنة ٥٩ قضائية •
— نقض جنائى ١٩٩١/١٠/١٦ طعن ٢٠٥٢ لسنة ٥٩ قضائية •
— نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٠ طعن ١٢٠٩٧ لسنة ٥٩ قضائية •
— نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٠ طعن ١٣٣٠٦ لسنة ٥٩ قضائية •
— نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٠ طعن ١٣٧٧٨ لسنة ٥٩ قضائية •
— نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٧ طعن ٥٨١٨ لسنة ٥٩ قضائية •
— نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٩ طعن ٤٢٦٨ لسنة ٥٩ قضائية •
— نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٣٠ طعن ٥٨٨٥ لسنة ٥٩ قضائية •
— نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٣٠ طعن ٦٦٣٠ لسنة ٥٩ قضائية •
— نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٠ طعن ١٤١٧٢ لسنة ٥٩ قضائية •

(٨٢) اجراءات التصالح :

تنص المادة ١٦ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أن :

« ١ - يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه - بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات - قرار مسببا بازالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها ، وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ اعلان وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة ٠

٢ - ومع عدم الاخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز على الازالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران ، وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية ٠

٣ - وفى جميع الاحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات ٠ وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع الى اللجنة المشار اليها فى الفقرة الأولى »(٤٦) ٠

ويبين من هذه المادة أن **اجراءات التصالح تتطلب الكلام عن النقاط الآتية :** تشكيل لجان التصالح واختصاص لجان التصالح والاختصاصات المخولة للمحافظ ٠

(٨٣) ١ - تشكيل لجان التصالح :

تنص **المادة ١/١٦ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المستبدلة

- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٠ طعن ١٤١٧٨ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٤ طعن ١٤١٧١ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٢٠٢٥ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٤١٦٥ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٤١٧٤ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١٢/١ طعن ١٥٥١٢ لسنة ٥٩ قضائية ٠

(٤٦) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر فى ١٩٨٣/٦/٧ ٠
- ملحق مجلة المحاماه تشريعات عام ١٩٨٣ ص ٩٢ ٠

بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أن :

« يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه — بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات ••• » •

ويبين من هذه الفقرة أن لجان التصالح **تشكل بقرار من المحافظ المختص** أو من ينيبه المحافظ فى ذلك • فاذا شكلت لجنة التصالح على غير هذا النحو فان تشكيلها يكون باطلا • وقد يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل لجنة واحدة للتصالح أو أكثر من لجنة حسب ظروف كل محافظة وعدد مخالفات المبانى الموجودة بها وعدد طلبات التصالح المقدمة اليها •

ولجنة التصالح فنية ثلاثية ، تتكون من ثلاثة من المهندسين ، يشترط فيهم توافر ثلاث شروط : الأول : أن يكونوا من المهندسين المعماريين والمدنيين ، أى من المتخصصين فى هندسة العمارة والمدنى • والثانى : أن يكونوا من المهندسين غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى المحافظة المعينين فيها ، وذلك لضمان حيدتهم وعدم معرفتهم أو اتصالهم بملاك المبانى المخالفين • والثالث : أن تكون لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات فى أعمال هندسة العمارة والمدنى • والحكمة من هذا الشرط أن يكونوا على درجة عالية من الخبرة والكفاءة تبعث على الاطمئنان الى صحة وسلامة الرأى الذى يبدونه فى مخالفات المبانى سواء بالتصالح أو عدمه(٤٧) •

(٨٤) ٢ — اختصاص لجان التصالح :

تنص **المادة ١/١٦ من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦** المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه — بعد أخذ رأى لجنة ••• » •

ويبين من هذه الفقرة أن لجان التصالح ليس لهـا اختصاص قانونى تستأثر به دون غيرها ، وانما كل اختصاصها — ان جاز هذا التعبير — هو ابداء الرأى فى طلبات التصالح التى تعرض عليها • وتتحدد طبيعة هـذا

---

(٤٧) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٧٠ •

الرأى بأنه استشارى وليس الزاميا للمحافظ ، اذ يملك المحافظ الأخذ أو عدم الأخذ برأى هذه اللجان(٤٨) .

كذلك يتحدد دور لجان التصالح فى مجرد المعاينة للمبانى المخالفة التحقق من مدى توافر أو عدم توافر شروط التصالح الخمسة السالفة وهى :

١ - أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ .
٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات .
٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم .
٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجا على قيود الارتفاع المقرر فى قانون الطيران المدنى .
٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٥(٤٩) .

فاذا تبين للجان التصالح من المعاينة التى تجريها على الطبيعة للمبانى المخالفة **توافر شروط التصالح** ، فانها تبدى الرأى بقبول التصالح عن المخالفة المعروضة .

(٨٥)٣ - الاختصاصات المخولة للمحافظ :

رأينا أن رأى لجان التصالح الاستشارية لا يخرج عن فرضين :

الفرض الأول : أن تبدى لجان التصالح الرأى بقبول التصالح عن المخالفة المعروضة ، وفى هذه الحالة يصدر المحافظ المختص قراره بالموافقة على قبول التصالح .

والفرض الثانى : أن تبدى لجان التصالح الرأى **بعدم قبول التصالح** عن المخالفة المعروضة ، وفى هذه الحالة يصدر المحافظ المختص قرارا مسببا بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة الموقوفة بالطريق الادارى ، وذلك خلال ١٥ يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها فى المادة ١٥ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . وقد اشترط القانون أن يكون قرار المحافظ فى هذا الفرض - بخلاف الفرض الأول - مسببا وذلك ضمانا لعدم التعسف فى اصدار

(٤٨) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٧١ .
(٤٩) راجع البند ٧٦ شروط التصالح ص ١٩٦ .

قرارات الازالة أو التصحيح ، حتى يطمئن أصحاب الشأن الى صحة وسلامة ذلك القرار وأنه يستند الى أسباب قانونية مبررة (المادة ١/١٦) .

كذلك يملك المحافظ في هذا الفرض — بعد أخذ رأى لجان التصالح الاستشارية — التجاوز عن الازالة في بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ (المادة ٢/١٦).

(٨٦) أحكام التصالح :

تنص **المادة ٣/٣ و٤ و٥ و٦ من القانون ٣٠/١٩٨٣** المستبدلة بالقانون ٥٤/١٩٨٤ على أنه :

« ٣ — وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى:
١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه .
٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه .
٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه.
٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

٤ — وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة .

٥ — وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم تكن قد صدر فيها حكم نهائى . ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية .

٦ — وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه ، كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية » .

ويبين من هذه المادة أن **الكلام عن أحكام التصالح تتطلب الكلام عن النقاط الآتية** : الاختصاص النوعى والمحلى بنظر الجريمة ، وقف الدعوى المنظورة أمام المحكمة ، الحكم فى الدعوى الجنائية .

(٨٧) ١ — الاختصاص النوعى والمحلى بنظر الدعوى :

ينعقد **الاختصاص النوعى** بنظر جريمة البناء أو التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو اجراء التشطيبات الخارجية بدون ترخيص

لمحكمة الجنح الجزئية - محكمة جنح البلدية كما فى القاهرة والاسكندرية - وذلك بعد ان تحددت طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية طبقا للقواعد العامة بأنها من نوع الجنح (المادة ٥ ، ٢ أ ، ج)(٥٠) .

وقضت محكمة النقض بأن : « المعول عليه فى تحديد الاختصاص النوعى هو بالوصف القانونى للواقعة كما رفعت بها الدعوى ، اذ يمتنع عقلا أن يكون المرجع فى ذلك هو نوع العقوبة التى يوقعها القاضى انتهاء من الفراغ من سماع الدعوى ، سواء كانت الجريمة قلقة أو ثابتة النوع ، وأيا كان السبب فى النزول بالعقوبة عن الحد المقرر قانونا »(٥١) . وقضى بأن : « من المقرر أن المحاكم العادية هى صاحبة الولاية العامة ، فى حين أن محاكم أمن الدولة ليست الا محاكم استثنائية »(٥٢) ، وقضى بأن : « من المقرر أن مخالفة قواعد الاختصاص فى المواد الجنائية بما فى ذلك الاختصاص الولائى لا يترتب عليه الا بطلان الحكم الصادر من محكمة غير مختصة ، وليس من شأنه أن يجعل الحكم منعدما ، لان اختصاص المحكمة بالفصل فى الدعوى الجنائية شرط لصحة الحكم لا لوجوده قانونا »(٥٣) .

وينعقد **الاختصاص المحلى** بنظر تلك الجريمة لأى من الأماكن الثلاثة الآتية : المكان الذى وقعت فيه الجريمة أى محكمة الجنح الجزئية الواقع فى دائرتها العقار المخالف ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم ، أو المكان الذى

---

(٥٠) البند ٨ ص ٢٦ .

- القانون ١٩٨٣/١٠٣ بتعديل بعض أحكام القانون ١٩٨٠/١٠٥ بانشاء محاكم أمن الدولة حيث ينص على أن :

« تختص محكمة أمن الدولة العليا - دون غيرها - بنظر **الجنايات المنصوص عليها** فى البابين (الثانى عشر) و(الثالث عشر) من الكتاب الثانى من قانون العقوبات ، **وفى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء** ، المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وتفصل المحكمة فى الدعوى على وجه السرعة » (الجريدة الرسمية العدد ٣١ تابع (أ) فى ١٩٨٣/٨/٤ - وملحق مجلة المحاماه تشريعات عام ١٩٨٣ ص ٢٤٤) .

(٥١) نقض جنائى ١٩٦٦/١٢/٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٣ - ١٢٦٧ - ٢٤٣ .

- نقض جنائى ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٥٣٩ - ١١٢ .

(٥٢) نقض جنائى ١٩٧٥/١/١٥ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ١٠ - ٣ .

- نقض جنائى ١٩٧٦/٤/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٤٢٢ - ٩١ .

- نقض جنائى ١٩٧٦/٥/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٥٣٨ - ١١٩ .

- نقض جنائى ١٩٧٨/١١/٣٠ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٨٣٩ - ١٧٣ .

- نقض جنائى ١٩٧٩/٦/٢١ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ٧٢٢ - ١٥٣ .

(٥٣) نقض جنائى ١٩٨١/٣/٤ طعن ٥٠/٢١٧٩ قضائية .

يقبض فيه على المتهم طبقا للقواعد العامة (المادة ٢١٧ أ٠ج) ٠

وقضت محكمة النقض : « أن العبرة فى الاختصاص المكانى انما يكون بحقيقة الواقع ، وان تراخى ظهوره الى وقت المحاكمة »(٥٤) ٠ وقضى بأنه : « نصت المادة ٢١٧ اجراءات جنائية على أنه يتعين الاختصاص بالمكان الذى وقعت فيه الجريمة ، او الذى يقيم فيه المتهم ، أو الذى يقبض عليه فيه ، وهذه الأماكن قسائم متساوية فى القانون لا تفاضل بينها »(٥٥) ٠ وقضى بأنه : « لا يجوز الدفع بعدم الاختصاص المكانى لأول مرة أمام محكمة النقض ، ولو تعلق بالنظام العام ، ما لم تكن مقدمات الحكم تظاهره »(٥٦) ٠

(٨٨) ٢ ـ وقف الدعوى المنظورة أمام المحكمة :

تنص **المادة ٣/٥ من القانون ١٩٨٣/٣٠** المستبدلة بالقانون ٥٤/ ١٩٨٤ على أنه :

« وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ٠ ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية » ٠

ويبين من هذه الفقرة أن **أحكام التصالح** المنصوص عليها بالقانون ١٩٨٤/٥٤ انما **تسرى أمام جميع درجات التقاضى** ، سواء كانت أمام محكمة الجنح الجزئية أو محكمة الجنح المستأنفة ، وذلك بشرط واحد هو ألا يكون قد صدر فى الدعاوى الخاصة بمخالفات المبانى حكم نهائى ٠

ويتحدد **نطاق الوقف** هنا بأنه يشمل وقف الدعاوى المنظورة أمام المحكمة ويقصد بالدعاوى المنظورة الدعاوى التى ما زالت فى دور المرافعة ،

(٥٤) نقض جنائى ١٩٦٩/١٠/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٠ ـ ٣ ـ ١٠٠٨ ـ ١٩٦ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٧٦/٥/١٧ مجموعة محكمة النقض ٢٧ ـ ٤٩١ ـ ١٠٩ ٠
(٥٥) نقض جنائى ١٩٦٦/٥/٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ ـ ٢ ـ ٥٧٨ ـ ١٠٣ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٦٨/٢/٥ مجموعة محكمة النقض ١٧ ـ ١ ـ ١٢٤ ـ ٢٣ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٧٢/٢/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٣ ـ ١ ـ ١٤٢ ـ ٣٧ ٠
(٥٦) نقض جنائى ١٩٦٩/١٠/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٠ ـ ٣ ـ ١٠٢٧ ـ ٢٠٠ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٧٠/٤/٦ مجموعة محكمة النقض ٢١ ـ ٢ ـ ٥٣٢ ـ ١٢٨ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٧٢/٢/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٢٣ ـ ١ ـ ٢١٩ ـ ٥٤ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٧٦/٤/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٧ ـ ٤٣٦ ـ ٩٤ ٠

حتى ولو كانت محجوزة للحكم ، اذ فى هــذه الحالة يتعين اعادة الدعـوى للمرافعة ، طالمـا أن العبرة هى بصدور حكم نهائى فى الدعوى .

وتتحدد **طبيعة الوقف** هنا بأنه وقف وجوبى بقوة القـانون أو بحكم القانون على النحو الذى جرى به نص القانون ٥٤/١٩٨٤(٥٧) . باعتبار أن هذا القانون أصلح للمتهم اذ أنه ينشىء مركزا أو وضعا أصلح له من القانون القديم . وقد « جرى قضاء محكمة النقض على أن المقصود بالقانون الأصلح فى حكم الفقرة الثانية من المـادة الخامسة من قانون العقوبات هو القـانون الذى ينشىء للمتهم مركز أو وضعا يكون أصلح له من القانون القديم »(٥٨).

ويجب على المخالف أن يطلب من المحكمة الجنائية التى تحاكمـه وقف الدعوى الجنائية ، لحين البت فى طلب التصالح المقدم منه أمام لجان التصالح بالوحدة المحلية المختصة ، ومن ثم فلا يجوز للمحكمة أن تحكم به من تلقاء نفسها طالمـا لم يطلبه الخصوم ، لأنه ليس من النظام العام(٥٩) .

ويترتب على كون الوقف وجوبى بقوة القانون أو بحكم القانون ، أنه ليس للقاضى الجنائى سلطة تقديرية فى تقدير الايقاف من عـدمه ، فى حالة تقدم المخالف بطلب التصالح أمام لجان التصالح بالادارة المحلية المختصة ، ثم طلبه من المحكمـــة وقف الدعوى الجنائية لحين البت فى طلب التصـــالح المذكور(٦٠) .

وتتحدد **مدة الوقف** بالمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية من المـادة الثالثة من القـانون ٣٠/١٩٨٣ المستبدلة بالقـــانون ٥٤/١٩٨٤ . والمدة المشار اليها فى الفقرة الأولى خاصـــة بالشرط الخـامس من شروط التصالح وهو أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو

---

(٥٧) هذا الوقف ليس وقفا تعليقيا مما تأمر به المحكمة كلما رأت تعليق حكمها فى الموضوع على الفصل فى مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم (المـادة ١/١٢٩ مرافعات) . وليس وقفا مما يدخل فى نطاق الفصل فى المسائل الفرعية التى يتوقف عليها الحكم فى الدعوى الجنائية وتختص المحكمة الجنائية بالفصل فيها (المـادة ٢٢١ أ٠ج) . كما انه ليس وقفا من قبيل وقف الدعوى المدنية حتى يحكم نهائيا فى الدعوى الجنائية (المـادة ١/٢٦٥ أ٠ج) ولكنه وقف وجوبى بقوة القانون أو بحكم القانون على النحو الوارد بالمتن .

(٥٨) نقض جنائى ١٦/٤/١٩٦٢ مجموعة محكمة النقض ١٣ – ٢ – ٣٤٧ – ٨٧ .

– نقض جنائى ٢٢/٦/١٩٧٥ مجموعة محكمة النقض ٢٦ – ٥٢٩ – ١٢٣ .

(٥٩) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٥٨ .

(٦٠) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٥٩ .

١٩٨٥(٦١) • والمدة المشار اليها في الفقرة الثانية خاصة بمعاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليهـا في المادة ١٦ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى مدة لا تجاوز شهرا •

وقد قلنا عند الكلام عن السريان الزمانى للتصالح أنه يبين من الفقرة الأولى أن المشرع قد عمد الى اطالة مهلة التصالح ١٨ شهرا أخرى ، فبعد أن كانت المهلة تنتهى فى يوم٧/١٢/١٩٨٣ أصبحت ممتدة الى يوم٧/٦/١٩٨٥ • ولعل الذى دفع المشرع الى اطالة مهلة التصالح ، أنه كان قد حـدد المهلة الأولى بستة شهور (٨/٦/١٩٨٣ ـ ٧/١٢/١٩٨٣) تقف فيها الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليهـا فى المادة ١٦ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى مدة لا تجاوز شهرا • وكان هذا التحديد التحكمى بمثابة المأزق الذى وجد المشرع نفسه فيه • فقد كشف العمل عن عدم كفاية المدة لكى تنتهى اللجان المختصة من معاينة طلبات التصالح الكثيرة التى أوجب أنهائها خلال مدة لا تجـاوز شهرا من تاريخ التقدم بطلب التصالح • ولذلك عمد المشرع الى تحـديد المهلة الأولى بجعلها ثلاثة أضعافها (٧/١٢/١٩٨٣ ـ ٧/٦/١٩٨٥) •

كما قلنا أنه كان الأفضل لو لم يحدد المشرع مهلة معـاينة الأعمـال المخالفة بمدة شهر ، تقف فيه الاجراءات • ونرى ـ مـع البعض ـ أنه كان الأفضل لو لم يحدد المشرع مدة الوقف هنا بشهر • وانما يكون الوقف غير محدد المدة ، بمعنى أن يكون الوقف لحين الفصل فى طلب التصالح بالقبول أو الرفض ، حتى تكون الفرصة متاحة أمام لجان التصالح للمعاينة والبت فى الطلبات المقدمة للتصالح(٦٢) •

(٨٩) ٣ ـ الحكم فى الدعوى الجنائية :

تنص **المادة ٣/٣ و٤ من القانون ١٩٨٣/٣٠** المستبدلة بالقـانون ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« ٣ ـ وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى:
١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه •
٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه ،

---

(٦١) راجع البند ٧٦ شروط التصالح ص ١٩٦ •

(٦٢) راجع البند ٧٤ السريان الزمانى للتصالح ص ١٩٠ •

٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .
٤ — وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة » .

ويبين من هاتين الفقرتين أن الحكم فى الدعوى الجنائية لا يتعدى أربع حالات :

الأولى : اذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح .

الثانية : اذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح .

الثالثة : اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح .

الرابعة : اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح .

ونتناول شرح هذه الحالات على التوالى :

(٩٠) الحالة الأولى : اذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح :

قلنا عند الكلام عن الأحكام المستحدثة أنه يبين من استقراء نص المادة ٣ من القانون ٣٠/١٩٨٣ المعدلة ، أن القانون ٥٤/١٩٨٤ قد إستحدث ثلاثة أحكام ، ثالثها اضافة فقرة جديدة للمادة هى الفقرة الرابعة التى استحدثت حكما جديدا يقضى بتقرير اعفاء جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة(٦٣) :

فاذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح ، فان حكم هذه الحالة يكون على النحو الآتى :

١ — لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهى الحبس المنصوص عليه بالمادة ٢٢/١ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦

---

(٦٣) راجع الأحكام المستحدثة للتصالح بند ٧٢ ص ١٨٠ .

المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقررة وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه المنصوص عليه في المادة المذكورة المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . والقول بعكس ذلك يؤدي الى مخالفة الحكمة من الاعفاء التشريعي في هذه الحالة ، ثم لتعارض ذلك مع قبول التصالح من جانب الجهة الادارية(٦٤) .

٢ - **لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة** وهى الغرامة التى لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ . والقول بعكس ذلك يؤدى الى مخالفة الحكمة من الاعفاء التشريعى فى هذه الحالة وهى التخفيف عن الكثيرين من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيتا صغيرا متواضعا للسكنى لا تصل تكلفته الفعلية مبلغ عشرة آلاف جنيه(٦٥) .

٣ - **لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة التكميلية المقررة للجريمة** وهى ازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ والمستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقررة وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه المنصوص عليه فى المادة المذكورة ، ثم لتعارض ذلك مع قبول التصالح من جانب الجهة الادارية(٦٦) .

٤ - **لا يجوز الحكم على المخالف بالغرامة الاضافية التي لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة** المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك الغرامة الاضافية ، مقررة وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه المنصوص عليه فى المادة المذكورة ، ثم ان الأحكام التي ذهبت الى القضاء بالغرامة

---

(٦٤) راجع العقوبة الأصلية المقررة للجريمة البند ٦٩ ص ١٧١ .
- الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٥ .
(٦٥) راجع العقوبة الأصلية المقررة للجريمة البند ٦٩ ص ١٧١ .
(٦٦) راجع العقوبة التكميلية المقررة للجريمة البند ٧٠ ص ١٧٤ .
- الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٥ .

الاضافية لا تجد سندا تشريعيا لها ، بل انهـــا تخالف الحكمة من الاعفـاء التشريعى فى هذه الحالة وهى التخفيف عن الكثيرين من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيتا صغيرا متواضعا للسكنى لا تصـل تكلفته الفعليـة مبلغ عشرة آلاف جنيه(٦٧) ٠

(٩١) الحالة الثانية : اذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح :

اذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيهـا التصالح ، فان حكم هذه الحالة يكون على النحو الآتى :

١ ـ لا يجوز الحكم على المخالفة بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهى الحبس المنصوص عليها بالمـادة ٢٢/١ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقـــانون ٢٥/١٩٩٢ ٠ وذلك بعد ما أغفلت المـادة ٣/٣ من القانون ٥٤/١٩٨٤ النص على تلك العقوبة ، مقررة وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه المنصوص عليه فى المـادة المذكورة ، حتى اذا لم يقبل التصالح من جانب الجهة الادارية(٦٨) ٠

٢ ـ الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهى الغرامة التى لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعـــامل فيهـا حسب الأحوال المنصوص عليها بالمـادة ٢٢/١ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢(٦٩) ٠ ولا يعترض على هذا القول بحكم المادة ٣/٤ من القانون ٥٤/١٩٨٤ باعفاء جميع الأعمـــال المخـالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه الأحوال ، ذلك أن مجال اعمال هذا الحكم هو أن يقبل التصالح من جانب الجهة الادارية ٠

٣ ـ الحكم على المخالف بالعقوبة التكميلية المقررة للجريمة وهى ازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمـــال المخالفة المنصوص عليهـــا بالمـادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المبانى الحالى/١٩٧٦ ، مستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ٠ ذلك أنه لا محل للاعفاء من هذه العقوبة طالمـا أن التصـــالح لم يقبل من

---

(٦٧) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٥ ٠

(٦٨) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ ٠

(٦٩) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ ٠

جانب الجهة الادارية(٧٠) .

٤ - لا يجوز الحكم على المخالف بالغرامة الاضافية التي لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ مستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ، لأن السريان الزماني لاعمال هذه الغرامة يبدأ من تاريخ العمل بالقانون ٣٠/١٩٨٣ في ١٩٨٣/٦/٨ ، ولا تسرى على أحوال التصالح(٧١) .

(٩٢) الحالة الثالثة : اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح :

اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح ، فان حكم هذه الحالة يكون على النحو الآتى :

١ - لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية للجريمة وهي الحبس المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ٥٤/١٩٨٤ النص على تلك العقوبة ، مقررة وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه المنصوص عليه في المادة المذكورة ، حتى اذا لم يقبل التصالح من الجهة الادارية(٧٢) .

٢ - الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهي الغرامة. وتحدد ماهية هذه الغرامة بالغرامة النسبية المنصوص عليها بالمادة ٣/٣ من القانون ٥٤/١٩٨٤ ، وليس الغرامة التي لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ . ذلك أن مجال أعمال الغرامة الأخيرة هو رفض قبول التصالح من جانب الجهة الادارية .

وتحدد الغرامة النسبية على الوجه التالى :

١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه .

---

(٧٠) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

(٧١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

(٧٢) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه ٠
٥٠٪ من قيمة الاعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه ٠
٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك ٠

٣ ـ **لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة التكميلية المقررة للجريمة وهى ازالة أو تصحيح** أو استكمال الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقررة وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه المنصوص عليه فى المادة المذكورة ، ثم لتعارض ذلك مع قبول التصالح من جانب الجهة الادارية ٠

٤ ـ **لا يجوز الحكم على المخالف بالغرامة الاضافية التى لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة** المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ فى ١٩٨٣/٦/٨ ، ولا تسرى على أحوال التصالح(٧٣) ٠

(٩٣) الحالة الرابعة : اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح :

اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح ، فان حكم هذه الحالة يكون على النحو الآتى :

١ ـ **لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهى الحبس** المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقررة وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه المنصوص عليه فى المادة المذكورة ، حتى اذا لم يقبل التصالح من جانب الجهة الادارية(٧٤) ٠

٢ ـ **الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهى الغرامة** التى لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها حسب

---

(٧٣) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ ٠

(٧٤) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٧ ٠

الأحوال المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ • ولا يعترض على هذا القول بحكم المادة ٣/٤ من القانون ١٩٨٤/٥٤ ، ذلك أن مجال اعمال هذا الحكم هو أن يقبل التصالح من جانب الجهة الادارية •

٣ ـ الحكم على المخالف بالعقوبة التكميلية المقررة للجريمة وهى ازالة او تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/ ١٩٩٢ ، ذلك أنه لا محل للاعفاء من هذه العقوبة طالما أن التصالح لم يقبل من جانب الجهة الادارية(٧٥) .

٤ ـ لا يجوز الحكم على المخالف بالغرامة الاضافية التى لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، ولا تسرى على أحوال التصالح •

(٩٤) مقترحات المؤلف للتصالح :

بعد الاستعراض السالف للقواعد الخاصة بالتصالح ، نقترح على المشرع تقنين الواقع الجارى عليه العمل ، بازالة الخلاف العملى حول السريان الزمانى لقانون التصالح ، حتى يجد مذهب المحاكم الدنيا فى تطبيقه سنده التشريعى ، وذلك على النحو الآتى :

١ ـ الغاء صفة التأقيت عن قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، وذلك بحذف عبارة « قبل العمل بهذا القانون » حتى ينطبق التصالح على كافة الوقائع سواء السابقة أو اللاحقة عليه دون التقيد بمهلة تشريعية معينة ، سواء المهلة الأولى التى انتهت فى ١٩٨٤/١/٦ أو المهلة الثانية التى انتهت فى ١٩٨٥/٦/٧ ، أو المهلة الثالثة التى انتهت فى ١٩٨٧/٦/٧ •

٢ ـ الغاء شرط تقديم طلب التصالح الى الوحدة المحلية المختصة . وذلك بحذف عبارة « أن يقدم طلب التصالح الى الوحدة المحلية المختصة » ، حتى ينفتح المجال أمام المحاكم لتطبيق القانون باعتباره القانون الأصلح للمتهم ، سواء قدم أو لم يقدم طلب التصالح •

---

(٧٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٧ .

٣ ـ عدم تحديد مدة وقف الاجراءات بشهر ، وذلك بحذف عبارة « وفى هذه الحالة تقف هـذه الاجراءات ... مدة لا تجاوز شهرا » ، حتى يتخلص المشرع من المـأزق الذى وضع نفسه فيه ، ويكون الوقف غير محدد المدة ، وتظل الاجراءات موقوفة لحين الفصل فى الدعوى بحكم نهائى .

٤ ـ الغاء لجـان التصالح المعوقة التى أثبت العمـل عـدم جدواها . وذلك بحذف عبارة « الى أن تتم معاينة الأعمال موضـوع المخـالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المـادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ » ، حتى يعرض موضوع المخالفة برمته على المحكمـة الجنائية المختصـة بالقيد والوصف المنطبقين على الواقعة بناء على محضر المخالفة المحرر بمعرفة مهندس التنظيم المختص ، فاذا تبين للمحكمة توافر شروط تطبيق القـانون ٥٤/١٩٨٤ ، ٩٩/١٩٨٦ ، باعتباره القانون الأصلح ، أعملت تطبيقه . وهـذه الشروط هى : ١ ـ أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ، ٢ ـ ألا تشكل المخالفة خطر عـلى الأرواح والممتلـكات ، ٣ ـ ألا تتضمن المخالفة المقررة فى قانون الطيران المدنى . وتملك المحكمـة التحقق من ذلك بكافة طرق الاثبات القانونية مثل ندب خبير فى الدعوى ، أو شهادة الشهود ، أو المعاينة ، أو أوراق الدعوى ، أو القرائن .

٥ ـ اعادة صياغة الفقرتين الأولى والثانية من المـادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحـكام القـانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم وأعمال البناء على النحو الآتى :

« ١ ـ لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له الاستفادة من أحكام هذه المـادة .

٢ ـ وفى هذه الحالة يشترط الآتى : ١ ـ أن تكون المخـالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المبانى الحالى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . ٢ ـ ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات . ٣ ـ ألا تتضمن المخـالفة خروجا على خط التنظيم . ٤ ـ ألا تتضمن المخـالفة خروجا على القيـود المقررة فى قانون الطيران المدنى رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ » .

المبحث السابع
التطبيقات العملية لجريمة البناء بدون ترخيص

(٩٥) تمهيـــد :

قلنا أن العناية الفائقة بالتطبيقات العملية هى الطابع العام الذى نحرص عليه دائما وتتميز به كتاباتنا ، باعتبار أن هذه التطبيقات هى التى تبعث الحياة فى النصوص اذا كانت جامدة ، وتضفى عليها الوضوح اذا كانت غامضة ، وتحدد مدلولها اذا كانت مطاطة ، ثم ان العمل يأتى دائما بمشكلات جديدة لم تكن فى الحسبان عند سن التشريع لأول مرة ، ومن ثم فتدعو القاضى والمحامى للاجتهاد ، كما تدعو المشرع الى تدارك النقص فى التشريع ٠

لذلك نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة البناء بدون ترخيص ، التى أمكنا التوصل اليها ، ولا سيما بعض الأحكام الادارية الهامة التى أثارت الرأى العام على مستوى الجمهورية ، وذلك على النحو الآتى :

(٩٦) لا يكفى مجرد التقدم بطلب الحصول على ترخيص البناء ، بل لابد من الحصول على الترخيص فعلا :

وقائع القضية :

بتاريخ ١٩٥٥/٤/١٦ تقدم المتهم بطلب الترخيص له باقامة بناء ٠ وبتاريخ ١٩٥٥/٤/٢٥ أجريت المعاينة وتبين أنه يرغب فى هدم المبانى الموجودة بملكه واعادة بناء دورين طبقا للرسم الهندسى المقدم منه ، فأوقفت اجراءات الترخيص ، وأعيد اليه الرسم لاصلاحه ، وبتاريخ ١٩٥٥/٦/١٦ أجريت معاينة أخرى لمعرفة ما اذا كان المتهم قد أقام البناء موضوع الدعوى فى ظل القانون ١٩٤٨/٩٣ ولتحديد مدى مخالفته له ، فتبين منها أن البناء لم يتم ، وكل ما حدث هو ارتفاع بمبانى الواجهة الشرقية والجدران الداخلية للجزء الشرقى من الملك الى ثلاثة أمتار تقريبا ولم يتم بناء السقف بعد ، حتى يمكن التحقق من انتهاء بناء الدور الأرضى وحصر المخالفات ٠ تأشر على طلب الترخيص بالحفظ نظرا الى سريان القانون ١٩٥٤/٦٥٦ ٠ وبتاريخ

٢٠/٧/١٩٥٥ تقدم المتهم بشكوى الى البلدية طالبا الترخيص وفقا للقانون القديم بدعوى أن ملكه يطل على شارع عرضه أربعة أمتار ويضر به تطبيق القانون الجديد . وبتاريخ ٢٠/١٢/١٩٥٥ قام المهندس المختص بتحرير محضر أثبت فيه أن الطاعن أقام البناء الموصوف به على غير الأوضاع القانونية وبدون الحصول على رخصة من السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

وقد **اتهمت نيابة مركز المحلة الكبرى الجزئية المتهم** بأنه :

أولا : أنشأ المبانى المبينة بالمحضر بغير ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

ثانيا : ارتكب المخالفات المبينة بالمحضر عندما أقام المبانى موضوع التهمة الأولى .

وطلبت النيابة العامة معاقبة المتهم بالمواد ١ و١٦ و٢١ و٢٤ و٣٠ من قانون المبانى ٦٥٦/١٩٥٤ .

قضت **محكمة جنح مركز المحلة الكبرى** - حضوريا عملا بمواد الاتهام بتغريم المتهم مبلغ مائة قرش ، وبتصحيح الأعمال المخالفة على نفقته .

استأنف المحكوم عليه هذا الحكم طالبا الغاؤه وبراءته مما نسب اليه .

كما استأنفته النيابة العامة طالبة إلزامه برسوم الرخصة .

قضت **محكمة الجنح المستأنفة بطنطا** - حضوريا - بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من الغرامة والتصحيح للأعمال المخالفة ، وبإجماع الآراء بإلزام المتهم برسوم الرخصة .

طعن المحكوم عليه فى الحكم الاستئنافى بطريق النقض بسبب القصور ومخالفة القانون ، تأسيسا على أنه دانه وقضى بتصحيح البناء وفقا للقانون ٦٥٦/١٩٥٤ ، مع أن الثابت من الأوراق أنه قدم طلب الحصول على ترخيص بالبناء قبل صدور هذا القانون ، وفى ظل القانون ٩٣/١٩٤٨ الواجب التطبيق على واقعة الدعوى ، وقد تم البناء وفقا له . - ولا يغير من ذلك قول مهندس البلدية أن البناء لم يستكمل فى ظل القانون ٩٣/١٩٤٨ ، ما دام قد بدىء فى بنائه فى ظل القانون المذكور ، خاصة وأن المحكمة العليا قد استقر رأيها على أن الجريمة المسندة للطاعن جريمة وقتية . كما أنه قد ثبت من أقوال المهندس أمام محكمة ثانى درجة أن جميع مخالفات البناء قد أزيلت - فيما عدا الواجهة التى أقيمت فى ظل القانون ٩٣/١٩٤٨ وهى مطابقة للمواصفات التى نص عليها فى هذا القانون . فما كان يسوغ للحكم

أن يقضى بتصحيح البناء ، هذا فضلا عن أن القانون ١٩٥٦/٢٥٩ يمنع الحكم بالتصحيح ، ويكتفى بتوقيع الغرامة على المخالف ٠

وقالت محكمة النقض كلمتها فى الطعن :

« لما كان ذلك ، وكان القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المبانى الذى دين الطاعن بمقتضاه قد صدر فى ٨ من ديسمبر سنة ١٩٥٤ ، ونشر فى الجريدة الرسمية فى ٩ من الشهر المذكور ، ونصت المادة ٣٥ منه على أن يعمل به بعد ستة أشهر من تاريخ نشره أى فى ٩ من يونيو سنة ١٩٥٥ ، كما نصت المادة ٣٤ على أن أحكامه تسرى على المبانى المرخص فى اقامتها قبل العمل به ٠

وكان الثابت مما أورده الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم يمنح ترخيصا قط باقامة البناء ، وأن المعاينة التى أجريت فى ١٩٥٥/٩/١٥ أسفرت عن أن البناء شيد على خلاف القانون ١٩٥٤/٦٥٦ الذى كان ساريا قبل ذلك اعتبارا من ١٩٥٥/٦/٩ ، **ولا عبرة بما يثيره الطاعن من أنه تقدم بطلب الحصول على الرخصة فى ظل القانون ١٩٤٨/٩٣ ، ما دام هذا الترخيص لم يمنح له ٠**

وكان لا يبين من محاضر جلسات المحاكمة أن مهندس البلدية شهد بأن الطاعن أقام واجهة البناء فى ظل القانون المذكور - خلافا لما ذهب اليه الطاعن - ، لما كان ذلك ، وكان لا محل لما يثيره الطاعن أيضا من سريان القانون ١٩٥٦/٢٥٩ على واقعة الدعوى ، وعدم جواز الحكم بالتصحيح طبقا له ، ذلك لأنه لم ينص فيه على القانون ١٩٥٤/٦٥٦ الذى دين الطاعن وفقا له ، فان الطعن يكون على غير أساس ، ويتعين رفضه موضوعا ، مع تغريم الطاعن مبلغ عشرة جنيهات عملا بنص المادة ٤٢٧ من قانون الاجراءات الجنائية »(١) ٠

(٩٧) الترخيص الضمنى لا يعد ممنوحا بمقتضى القانون ، الا اذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوما :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه فى يوم ١٩٥٦/١٠/٩ بدائرة مغاغة محافظة المنيا ارتكب الآتى :

---

(١) نقض جنائى ١٩٥٩/١/٢٧ مجموعة أحكام النقض ١٠ - ١ - ١٢١ - ٢٧ ٠

١ ــ أقام البناء المبين بالمحضر بدون ترخيص •
٢ ــ جعل ارتفاع البناء المذكور أكثر من المقرر •
٣ ــ تعدى بروز « البلكونة » أكثر من ١٠٪ من عرض الطريق •

وطلبت **النيابة العامة** عقابه بالمواد ١ و١٤ و٢٤ و٣٠ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المبانى •

قضت **محكمة جنح مغاغة الجزئية** ــ حضوريا ــ بتاريخ ١٩٥٧/٤/١١ عملا بمواد الاتهام ، بتغريم المتهم جنيها عن كل تهمة وأمرت بالازالة ، فاستأنف المتهم هذا الحكم •

قضت **محكمة المنيا الابتدائية (بهيئة استئنافية)** بتاريخ ١٩٥٧/١٠/٢٣ بقبول الاستئناف شكلا ــ وقبل الفصل فى الموضوع ــ بندب مكتب الخبراء الحكوميين بالقاهرة لأداء المأمورية المبينة بمنطوق الحكم • وبجلسة ١٩٥٧/١٢/٤ استبدلت مكتب الخبراء الحكوميين بأسيوط بمكتب خبراء القاهرة لمباشرة تلك المأمورية •

وبجلسة ١٩٥٩/١/١٤ قضت المحكمة ــ حضوريا ــ فى الموضوع بالغاء الحكم المستأنف وبراءة المتهم مما أسند اليه • واستند فى الحكم فى قضائه هذا الى قوله : « ومن حيث أن مكتب الخبراء باشر مأموريته وقدم تقريره الذى اطلعت عليه المحكمة ، والذى خلص فيه أولا الى أنه بتحقيق أن المتهم قد قام بالأعمال موضوع الاتهام بدون رخصة مما يخالف القانون ، فقد اتضح أنه قام قبل تنفيذ الأعمال موضوع المخالفة بتقديم طلب الرخصة والرسومات الملحقة المطابقة للتنفيذ والمطلوبة فى القانون فى هذا البند ، الا أنه لم يثبت أن هناك ما يحول دون اعتماد الرخصة ، ولم يخطر بها فى ظرف الخمسة عشر يوما التى حددها القانون ، الأمر الذى دعا المتهم الى اقامة البناء ، ويتيح له القانون العمل بذلك ، طالما أنه قام باتخاذ الاجراءات اللازمة من جانبه ، ولم يتلق ردا حتى خمسة وعشرين يوما » • ثم قضت المحكمة ــ حضوريا ــ بالغاء الحكم المستأنف وبراءة المتهم مما أسند اليه بلا مصاريف جنائية •

فطعنت النيابة العامة فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ فى تأويل القانون ، وما شابه من قصور فى التسبيب حين قضى بتبرئة المطعون ضده من تهمة اقامته بناء بدون ترخيص اعتمادا على ما تضمنه تقرير مكتب الخبراء الحكوميين المقدم فى الدعوى من تفسير خاطىء لنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى ، مؤداه أن المدة التى

يجب فيها على السلطة القائمة على أعمال التنظيم اخطار طالب الترخيص بالبناء ، بما يحول دون اعتماد الرخصة هى خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم الطلب ، فاذا مضى خمسة وعشرون يوما دون ابداء رأيها كان من حق الطالب مباشرة البناء ، طالما أنه قد قام باتخاذ الاجراءات اللازمة من جانبه ٠

وهذا الذى ذهب اليه الحكم يخالف التأويل الصحيح لحكم المادة المذكورة التى تعطى السلطة القائمة على أعمال التنظيم حق ابداء رأيها فى خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب ، فان رأت وجوب ادخال تعديلات أو تصميمات على الرسومات المقدمة أعلنت الطالب بها بكتاب موصى عليه فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الطلب ٠ ويعتبر طلب الترخيص ممنوحا اذا لم يصدر قرار فى خلال المدة المذكورة ، متى مضت عشرة أيام من تاريخ اعلان انذار الطالب للسلطة المذكورة على يد محضر دون أن تبدى رأيها ٠

ومؤدى ما تقدم أنه يكون لهذه السلطة أن تبدى رأيها فى خلال أربعين يوما من تاريخ تقديم الطلب اذا اتبع الطالب الاجراءات التى رسمها القانون – لا خمسة وعشرين يوما كما ورد بتقرير مكتب الخبراء الذى اعتمده الحكم ٠ كما أن الحكم لم يستظهر حقيقة التاريخ الذى أقيم فيه البناء ، وهل تم قبل صدور القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ أو بعده ، ومدى ما روعى من اجراءات ومواعيد لاعتبار الترخيص ممنوحا بقوة القانون قبل مباشرة أعمال البناء ، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه ٠

وقالت محكمة النقض كلمتها فى الطعن :

« لما كان ذلك ، وكان ما تنعاه النيابة على الحكم المطعون فيه صحيحا ، ذلك أن الأصل وفقا للقانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى أنه لا يجوز لأحد أن ينشىء بناء أو يقيم أعمالا نصت عليه المادة الأولى من القانون الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ٠ وقد نظمت المادة الثالثة طريقة استصدار الترخيص متى ثبت أن مشروع البناء أو الأعمال المطلوب اقامتها مطابقا للشروط المنصوص عليها فى القانون والقرارات المنفذة له ، فنصت على أن : « يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من ينوب عنه مصحوبا به الرسومات والمستندات والبيانات التى تحدد بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية على أن تكون الرسومات موقعا عليها من مهندس نقابى – وعلى السلطة القائمة على أعمال

التنظيم أن تثبت فى طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب — فاذا رأت وجوب عمل تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات المقدمة أعلنت الطالب بهـــا بكتاب موصى عليه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقـديم الرسومات المعدلة — ويعتبر الترخيص ممنوحا اذا لم يصدر قرار خلال المدد المبينة فى الفقرة السابقة ومضت عشرة أيام من تاريخ اعلان الانذار عـــلى يد محضر دون أن تبدى السلطة القائمة على أعمال التنظيم رأيهـا فى منح الترخيص من عدمه » .

ومؤدى ذلك أن الترخيص لا يعد ممنوحا للطالب بمقتضى القانون الا **اذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثين يوما متوالية، أو مجزأة على فترتين فى حالة اخطار السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطالب بما يعن لهـا من تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات المقدمة واعادة هذه الرسومات اليها — وبشرط أن يمضى عشرة أيام من تاريخ اعـلان الانذار اليهـا الذى يقوم به الطالب على يد محضر دون أن تبدى رأيها فى خلال تلك المدد .**

لمـا كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيـــه فضلا عن أنه قـد بنى على تفسير خاطىء لحكم المـادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، فانه لم يستظهر حقيقة التاريخ الذى أقيم فيه البناء وما قام به المطعون ضده من اجراءات فى الحدود التى رسمها القـــانون قبل مباشرة البناء ممـا يسمه بالقصور فى البيان ، ويعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة ، مما يتعين معه مع نقض الحكم الاحالة(٢) .

(٩٨) التمسك باعتبار الترخيص ممنوحا لعدم اصدار الجهة المختصة بشئون التنظيم قرارا مسببا برفض الطلب ، عدم قيام المحكمة بتحقيقه أو الرد عليه اخلال بحق الدفاع يجعل الحكم مشوبا بالقصور :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ومن حيث أن البين من استقراء نص المـادتين السادسة والسابعة

---

(٢) نقض جنائى ١٩٦٠/٥/٣٠ مجموعة احكام النقض ١١ — ٢ — ٥١٦ — ٩٩ .
— راجع الشرح الفقهى للترخيص الضمنى البند ٦١ ص ١٤٣ .

من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، أن الشارع اعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص باقامة البناء ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه – وهى ستون يوما من تاريخ تقديم الطلب ، واخطار اللجنة المنصوص عليها فى المادة الأولى من القانون المذكور ، أو ثلاثون يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو الموافقات المطلوبة أو الرسومات المعدلة – وذلك دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم برفضه ، أو طلب استيفاء بعض البيانات والمستندات أو الموافقات اللازمة أو ادخال تعديلات أو تصميمات على الرسومات ، مع التزام طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ٠

لما كان ذلك ، وكان يبين من الاطلاع على محضر جلسة ١٠ من ديسمبر سنة ١٩٨٤ أمام محكمة أول درجة ، ومحضر جلسة ١٨ من ديسمبر سنة ١٩٨٥ ، أن المدافع عن الطاعن طلب تطبيق المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، والقضاء ببراءته على هذا الأساس ، وقد حصل الحكم هذا الدفاع فى مدوناته ، الا انه لم يبد رأيه فيه ٠ وكان **تمسك الطاعن باعتبار الترخيص بالبناء ممنوحا له طبقا لنص المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لعدم اصدار الجهة المختصة بشئون التنظيم قرارا مسببا برفض الطلب المقدم منه للحصول على ترخيص باقامة البناء موضوع الاتهام ، خلال المدة المحددة بالمادة السادسة من ذلك القانون ، يعد فى صورة الدعوى دفاعا جوهريا** يتغير به – لو صح – وجه الرأى فى الدعوى ، لما قد يترتب على ثبوت صحته من انحسار التأثيم عن الواقعة المسندة اليه ٠

ومن ثم فقد كان لزاما على المحكمة – حتى يستقيم قضاؤها – أن تحققه بلوغا لغاية الأمر فيه ، أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدى الى اطراحه ٠ أما وهى لم تفعل ، فان الحكم المطعون فيه يكون فوق قصوره ، قد أخل بحق الطاعن فى الدفاع بما يوجب نقضه والاعادة »(٣) ٠

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ومن حيث أنه يبين من المفردات المضمومة ، أن المدافع عن **الطاعنة**

---

(٣) نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/٢٩ طعن ٨٧١٣ لسنة ٥٨ قضائية ٠

تقدم بجلسة ٢١ من نوفمبر سنة ١٩٨٥ أمام محكمة أول درجة بمذكرة بدفاعه ، ضمنها أنها **تقدمت الى الجهة الادارية المختصة - حي جنوب الجيزة - بطلب الحصول على ترخيص بالبناء** • واتخذت الاجراءات الواجبة • وتقدمت بالمستندات اللازمة ، **الا أن الجهة الادارية لم تصدر قرارا برفض الترخيص لها ، مما يعد بمثابة ترخيص** عملا بحكم المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء • وان ذلك ثابت بتحقيقات الجنحة رقم ١٩٩٨ لسنة ١٩٧٥ الدقى ، التى ما زالت محل تحقيق ، وطلب ضمها اثباتا لدفاعها •

لما كان ذلك وكان الثابت من الاطلاع على محاضر جلسات المحاكمة ، أن المدافع عن الطاعنة طلب الى محكمة أول درجة بجلسة ٢ من يناير سنة ١٩٨٥ ، ضم محضر الجنحة المنوه عنه ، كما طلب الى محكمة ثانى درجة بجلسة ١٩ من مارس سنة ١٩٨٦ التى صدر فيها الحكم المطعون فيه - التصريح له باستخراج صورة من المحضر المذكور لكونه متداولا فى التحقيق•

لما كان ذلك ، وكانت الفقرة الأولى من المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه « يعتبر بمثابة موافقة على الترخيص ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات على الرسومات ، ويلتزم طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ••• الخ » •

وكان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعنة ، دون أن يعرض لهذا الدفاع أو يرد عليه رغم جوهريته ، إذ قد يتغير بتحقيقه وجه الرأى فى الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور ، فضلا عن الاخلال بحق الدفاع ، مما يوجب نقضه »(٤) •

(٩٩) تعذر الحصول على ترخيص باقامة البناء ، لا يصلح مسوغا لانشائه فعلا قبل الحصول على الترخيص:

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة المطعون ضدها بأنها فى يوم

---

(٤) نقض جنائى ١٩٩٠/١٢/١٩ طعن ٨١٧٢ لسنة ٥٨ قضائية •

٢٣/٨/١٩٦٥ بدائرة قسم أول طنطا ارتكبت الآتى :

١ – أنشأت تقسيما دون أن تكون حاصلة على موافقة سابقة من السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

٢ – أنشأت البناء المبين بالمحضر قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة المختصة بشئون التنظيم .

وطلبت النيابة العامة عقابها بالمواد ١ ، ٢ ، ٢٢ من القانون ٥٢/١٩٤٠ و٣ و١٦ و١٧ و١٨ و١٩ و٢١ من القانون ٤٥/١٩٦٢ .

قضت محكمة جنح طنطا الجزئية – حضوريا – بتاريخ ١٩/٢/١٩٦٦ عملا بمواد الاتهام بتغريم المتهمة مائة قرش والإزالة عن التهمة الأولى ، وعشرة جنيهات والازالة عن التهمة الثانية . فاستأنفت المتهمة والنيابة العامة هذا الحكم .

قضت محكمة طنطا الابتدائية (بهيئة استئنافية) حضوريا بتاريخ ١١/٩/١٩٦٦ بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضوع بالغاء الحكم المستأنف وبراءة المتهمة بلا مصروفات جنائية .

طعنت النيابة العامة فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ فى تطبيق القانون اذ قضى ببراءة المطعون ضدها من تهمتى اقامة بناء على أرض لم تقسم واقامة بناء بدون ترخيص، ذلك أنه أسس البراءة فى التهمة الأولى على أنها لم تنشىء التقسيم ، مع أن ذلك شرط لصحة الحكم بالازالة دون الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى المادة ٢٠ من القانون ٥٢/١٩٤٠ فى شأن تقسيم المبانى . كما أسس البراءة من التهمة الثانية على أنه يستحيل على المتهمة الحصول على ترخيص بالبناء ما دامت السلطة القائمة على أعمال التنظيم لا تقره ، مع أن تلك الاستحالة ينتفى بها وجوب اعمال أحكام القانون .

وقالت محكمة النقض كلمتها فى الطعن :

« وحيث أن الحكم المطعون فيه قال تسبيبا لقضائه بالبراءة ما نصه : « وحيث أن المحكمة تثبت لها من الاطلاع على أوراق الدعوى أن المتهمة ليست هى المالكة للأرض الزراعية التى لم يصدر مرسوم بتقسيمها وهى مشترية فقط أرض فيها . وأنه لما كان ذلك ، وكانت محكمة النقض قضت فى الطعن ١٧٨٥ سنة ٣١ ق بأنه يشترط للازالة أن يكون المتهم هو القائم بالتقسيم دون غيره ، ومن ثم تكون التهمة الأولى مشكوكا فيها .

كما أن التهمة الثانية مشكوك فيها أيضا لأنه يتعذر عليها الحصول على رخصة من البلدية التى لا تعترف بسلامة مبانيها ... الأمر الذى يتبين منه أن التهمتين مشكوك فيهما ، وبالتالى يكون الحكم المستأنف قد جانبه الصواب ، ويتعين الغاؤه وبراءة المتهمة من التهمة المسندة اليها » .

وهذا الذى أورده الحكم المطعون فيه بشقيه تقرير خاطىء فى القانون ، ذلك بأن المادة العاشرة من القانون ٥٢/١٩٤٠ فى شأن تقسيم المبانى لم تجز اقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضى المقسمة قبل الموافقة على التقسيم . ونصت المادة العاشرة - بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش . وهذه العقوبة يجب توقيعها على من يقيم البناء سواء كان هو منشىء التقسيم أو غيره . أما اشتراط أن يكون المخالف هو منشىء التقسيم فلا يشار اليه الا عند توقيع عقوبة الازالة ، الا أن يكون البناء نفسه قد خولفت فيه الاشتراطات التى يتطلبها قانون التقسيم فى المادتين ١٢ و١٣ منه فيتعين الحكم بالازالة فى جميع الأحوال :

ومن جهة أخرى فان **تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لكونه لا يجوز الترخيص باقامته لا يصلح مسوغا لاقامته فعلا قبل الحصول على الترخيص ،** بل يتعين على من يريد انشاء بناء أن يتحرى موافقة فعله لأحكام القانون ، لما كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يتعين معه نقضه . ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن نظر موضوع الدعوى ، فانه يكون متعينا مع النقض الاحالة(٥) .

(١٠٠) دفع الطاعن تهمة هدم البناء بدون ترخيص ، بأنه اقتصر على ترميمه دون هدمه ، دفاع جوهرى يجب تحقيقه أو الرد عليه :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة الطاعن .... بأنه بدائرة قسم سوهاج محافظة سوهاج هدم مبنى غير آيل للسقوط داخل المدينة بغير تصريح من لجنة توجيه أعمال البناء والهدم .

---

(٥) نقض جنائى ١٥/٥/١٩٦٧ مجموعة أحكام النقض ١٨ - ٢ - ٦٤٥ - ١٢٥ .
- نقض جنائى ١٥/٥/١٩٦٧ مجموعة أحكام النقض ١٨ - ٢ - ٦٤٨ - ١٢٦ .
- يلاحظ أن القانون ٥٢/١٩٤٠ الخاص بتقسيم الاراضي المعدة للبناء قد الغى ، وحل محله قانون التخطيط العمرانى ٣/١٩٨٢ - راجع الجريدة الرسمية العدد ٨ فى ٢٥/٢/١٩٨٢ ص٤٢٣ .

وطلبت **النيابة العامة** عقابه بالمواد ١ و٢ و٥ و٦ و٨ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ المعدل بالقانون ١٩٥٦/٢٨٩ ، والمواد ١ و٢ و٣ و٤ و٧ من القانون ١٩٦١/١٧٨ ٠

قضت **محكمة جنح بندر سوهاج الجزئية** فى الدعوى — حضوريا — عملا بمواد الاتهام بتغريم المتهم ثلاثة أمثال قيمة البناء المهدوم المقدر بمبلغ ٦٠٠ر٣٧٥ جنيه ٠ فاستأنف المتهم هذا الحكم ٠

قضت **محكمة سوهاج الابتدائية (بهيئة استئنافية)** — حضوريا — بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف ٠

طعن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض : بسبب الاخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبيب ، تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه أدانه بجريمة هدم مبنى غير آيل للسقوط دون ترخيص بذلك ، فى حين أن دفاعه أمام محكمة ثان درجة كان يقوم على أنه لم يهدم البناء ، وأنه قام بترميمه فحسب وفقا للتصريح الصادر له بذلك ، وطلب ندب خبير هندسى لمعاينته ، غير أن الحكم المطعون فيه قد التفت عن تحقيق هذا الدفاع الجوهرى أو الرد عليه بما يدفعه ، فصدر معيبا بما يوجب نقضه ٠

وقالت محكمة النقض كلمتها فى الطعن :

« وحيث ان ما أثاره الطاعن من ذلك صحيح ، اذ يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه حصل واقعة الدعوى بما مؤداه أن التهمة المسندة الى الطاعن — وهى هدم مبنى داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون تصريح — ثابتة فى حقه مما أثبته مهندس التنظيم من أنه قام بهدم منزله من الداخل بالدور الأرضى والأول والثانى العلويين بدون ترخيص ، كما يبين مما أدلى به مهندس التنظيم بجلسة ١٩٦٧/١٠/١ أمام محكمة أول درجة أن لدى الطاعن ترخيصا بترميم المنزل ٠

لما كان ذلك ، وكان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الاستئنافية أن **دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام بترميمه فحسب ، وطلب ندب خبير لمعاينته** ، وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتصرت فى حكمها على مجرد القول بثبوت التهمة مما أثبته مهندس التنظيم دون أن تعرض لهذا الدفاع سواء بتحقيقه أو ابداء الرأى فيه ، **وكان هذا الدفاع جوهريا ومن شانه — لو صح — أن يؤثر فى مركز الطاعن من الاتهام ، فان حكمها يكون معيبا بالاخلال بحق الدفاع والقصور**

فى البيان متعينا نقضه والاحالة ، دون حاجة لبحث وجوه الطعن الأخرى »(٦) .

(١٠١) مجرد اقامة مدفن خاص - فى غير الجبانات العامة - بغير ترخيص مؤثم بقانون الجبانات ١٩٦٦/٥ :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة .... الطاعن وآخر بأنهما فى يوم ١٩٧١/٤/٣ بدائرة مركز المنشأة محافظة سوهاج قاما بانشاء جبانة بغير ترخيص من الجهة المختصة .

طلبت **النيابة العامة** عقابهما بالمواد ١/١ و٢ و٣ و٢/١١ من القانون ١٩٦٦/٥ .

قضت **محكمة جنح المنشأة الجزئية** - حضوريا - فى ١٩٧٣/١٢/٢٠ عملا بمواد الاتهام بتغريم كل من المتهمين عشرة جنيهات والازالة . فاستأنف المحكوم عليهما هذا الحكم .

قضت **محكمة سوهاج الابتدائية (بهيئة استئنافية)** - حضوريا - بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف .

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ فى تطبيق القانون . تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه أدانه بجريمة اقامة جبانة بغير ترخيص ، فى حين أن انشاء الجبانات - وفق القانون ١٩٦٦/٥ الذى أنزل الحكم بموجبه العقاب عليه - انما تتولاه المجالس المحلية ، أما الأفراد فلا يرخص لهم بذلك ، ومن ثم فان الفعل المسند اليه يكون بمنأى عن العقاب ، ما دام البناء الذى أقامه لا يصدق عليه وصف الجبانة ، وطالما أنه لم يقم بعد باجراء الدفن فيه بالفعل .

وقالت محكمة النقض كلمتها فى الطعن :

« وحيث انه يبين من الحكمين - الابتدائى المؤيد لأسبابه ، والمطعون فيه المكمل له - أن الطاعن أقام ، بغير ترخيص ، مدفنا خاصا لأفراد عائلته بجوار المساكن بعيدا عن الجبانة المخصصة لدفن الموتى . لما كان ذلك ، وكان القانون ١٩٦٦/٥ فى شأن الجبانات بعد أن عرض فى مادته الأولى الى

---

(٦) نقض جنائى ١٩٧٥/٢/١٧ مجموعة أحكام النقض ٢٦ - ١٧٢ - ٣٨ .

تعريف الجبانات العامة وحكم أراضيها ، ونص فى المادة ٢ منه على أن تتولى المجالس المحلية - فى حدود اختصاصها - انشاء الجبانات وصيانتها والغاءها وتحديد رسم الانتفاع بهـا ، أجاز فى المادة ٣ منه - بقرار من رئيس الجمهورية - الترخيص باقامة مدافن خاصة فى غير الجبانات العامة وذلك بناء على طلب وزير الادارة المحلية بعد موافقة مجلس المحافظة المختصة ، ثم فرض فى المادة ١١ منه العقاب على كل مخالفة لأحكامه ، مما مقتضاه أن **اقامة مدفن خاص - فى غير الجبانات العامة - بغير ترخيص هو فعل معاقب عليه تطبيقا للمادتين ٣ و١١ من هذا القانون ، ولو لم يتم الدفن فيه بالفعل** . لما كان ذلك ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه خلص الى هذا النظر ودان الطاعن عملا بأحكام هاتين المادتين، فانه يكون قد انتهى الى نتيجة صحيحة فى القانون ، ولا يضيره - من بعد - كونه قد أسبغ على البناء الذى أقامه الطاعن وصف الجبانة ، فى حين أنه - فى حقيقته - مدفن خاص أقيم فى غير الجبانات العامة ، ومن ثم يتعين رفض الطعن ومصادرة الكفالة »(٧) .

(١٠٢) الدفع بسلامة البناء الصادر قرار بازالته ، دفاع جوهرى يجب على المحكمة تحقيقه ، أو الرد عليه بأسباب سائغة :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه فى يوم ١٩٧٢/١١/١ بدائرة قسم ثان أسيوط محافظة أسيوط لم ينفذ قرار اللجنة المختصة بشئون التنظيم النهائى فى الموعد المقرر لذلك على النحو المبين بالمحضر .

وطلبت **النيابة العامة** عقابه بالمواد ٣٠ و٣١ و٣٣ و٣٥ و٤٦ و٤٧ من القانون ١٩٦٩/٥١ .

قضت **محكمة جنح بندر أسيوط الجزئية** - حضوريا - بتاريخ ١٩٧٣/٢/١١ عملا بمواد الاتهام بتغريم المتهم مائة قرش وتنفيذ القرار خلال شهر . فاستأنف المتهم هذا الحكم وقيد استئنافه برقم ١٩٧٣/٣١٠٥ .

---

(٧) نقض جنائى ١٩٧٦/٦/٢٠ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٦٧١ - ١٥٠ .
- راجع القانون ١٩٦٦/٥ فى شأن الجبانات .
- الجريدة الرسمية العدد ٨٩ فى ١٩٦٦/٤/٢١ .
- النشرة التشريعية العدد الرابع ابريل ١٩٦٦ ص ٥٤٣ .

وقضت محكمة أسيوط الابتدائية (بهيئة استئنافية) — غيابيـــا — بتاريخ ١٩٧٣/٥/٩ بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضـــوع برفضه ، وتأييد الحكم المستأنف عارض ، وقضى بتاريخ ١٩٧٤/٤/٢٤ بقبول المعارضة شكلا ، وفى الموضوع برفضها ، وتأييد الحكم المستأنف .

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب القصور فى التسبيب والاخلال بحق الدفاع ، تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه أدانه بجريمة « عدم تنفيذ قرار اللجنة المختصة بشئون التنظيم فى الميعاد المقرر » فى حين أنه أقام دفاعه على أن احدى حظائر السيارات الموضحة بقرار اللجنة ليس بها خللا يستوجب الهدم ، وتمسك تحقيقا لدفاعه بطلب ندب خبير أمام محكمتى أول وثانى درجة ، الا أن أيا منهما لم تجبه الى طلبه ولم ترد عليه ، مما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه .

وقالت محكمة النقض كلمتها فى الطعن :

« وحيث أن البين من مطالبة محضر جلسة ١١ فبراير سنة ١٩٧٢ أمام محكمة أول درجة أن الطاعن طلب ندب خبير لتحقيق دفاعه بشأن ســلامة احدى الحظائر وعدم استحقاقها الهدم ، كما كرر ذات الطلب أمام محكمـــة ثانى درجة بجلسة ٢٤ من ابريل سنة ١٩٧٤ بعد أن شهدت محررة محضر الضبط أنها عاينت حظيرتين فقط من حظائر الطاعن الثلاثة ووجدتهما آيلتين للسقوط ويتعين ازالتهما ، وأن اللجنة قررت ازالة الحظائر الثلاثة ، الا أن المحكمة أصدرت حكمها المطعون فيه دون أن تجب الطاعن الى ما طلبه أو ترد على دفاعه .

لمـا كان ذلك ، وكان **دفاع الطاعن يعد — فى صـــورة هذه الدعوى — دفاعا جوهريا اذ يترتب عليه — لو صح — تغير وجه الرأى فيها ، فقد كان لزاما على المحكمة أن تحققه بلوغا الى غاية الأمر فيه ، أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدى الى اطراحه** ، أما وهى لم تفعل مكتفية فى حكمها المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه ، والذى قضى بادانة الطاعن ودون اجابته الى طلبه ، فانه يكون مشوبا بما يعيبه ويستوجب نقضه والاحالة دون حاجة الى بحث باقى أوجه الطعن(٨) .

---

(٨) نقض جنائى ١٩٧٧/٣/٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢٢٣ — ٤٩ .

(١٠٣) جريمة البناء بدون ترخيص ، من الجرائم المتتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متوالية متعاقبة :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه (أولا) — أقام أعمال البناء قبل الحصول على ترخيص • (ثانيا) — ٠٠٠٠ (ثالثا) —٠٠٠٠

وطلبت **النيابة العامة** عقابه بمقتضى القانون ١٩٦٢/٤٥ و١٩٦٤/٥٥ •

قضت **محكمة جنح البلدية الجزئية بالقاهرة** — غيابيا — عملا بمواد الاتهام بتغريم المتهم خمسمائة قرش ٠٠٠ وضعف رسوم الترخيص ٠٠٠ عارض ، وقضى فى معارضته باعتبارها كأن لم تكن • فاستأنف المتهم هذا الحكم ، كما استأنفته النيابة العامة •

قضت **محكمة القاهرة الابتدائية (بهيئة استئنافية)** — حضوريا — (أولا) بقبول الاستئنافين شكلا • (ثانيا) برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها •• (ثالثا) وفى موضوع الاستئناف بتعديل الحكم المستأنف بخصوص قيمة الأعمال المخالفة ٠٠٠ وتأييده فيما عدا ذلك•

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب • تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه دانه بجرائم اقامة بناء ٠٠٠ بغير ترخيص ، فى حين أنه دفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى الجنحة ١٩٧٢/١٢١٤ بلدية مصر القديمة واستئنافها ١٩٧٣/٤٤٨٢ ٠٠٠ الوسط ، اذ نسب فيها الى الطاعن بناء الدورين الخامس والسادس وشقتين بالدور السابع بغير ترخيص ٠٠٠ ولم يصدر الحكم فى تلك الدعوى الا بتاريخ ١٩٧٣/١١/١٨ بعد أن كان الطاعن قد انتهى من عملية تشطيب ذات المبنى ، وهى العملية التى أقيمت عنها الدعوى الراهنة ، والتى لا تعدو أن تكون جزءا متصلا من عملية اقامة المبانى التى سبق أن حوكم عنها ، غير أن الحكم المطعون فيه لم يلتزم صحيح القانون ، فقضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى بمقولة اختلاف الواقعة المنسوبة الى الطاعن فى كل من الدعويين ، وهو ما لا يصلح ردا على ما أبداه من دفاع •

وقالت محكمة النقض كلمتها فى الطعن :

« وحيث انه لما كان الحكم المطعون فيه قد عرض لما يثيره الطاعن فى

هـــذا الوجه بقوله : (... وحيث انه بالاطلاع على محضر ضبط الجنحة ١٢١٤/١٩٧٢ بلدية مصر القديمة المنضمة اتضح أنهـــا مقيدة ضـــد المتهم لبنائه الدورين الخامس والسادس فوق الأرض بدون ترخيص ... وبنائه شقتين بالدور السابع ... وحيث أن ما نسب للمتهم فى الجنحة الحالية هى أنه أجرى تشطيب المبانى السابقة والمحرر عنها محضر الجنحة ١٢١٤/١٩٧٢ بدون ترخيص ... وحيث أن الثابت بالأوراق أن الجنحة ١٢١٤/١٩٧٢ .. كانت محررة ضد المتهم الا أنها عن أعمال أخرى غير الأعمال المنسوبة للمتهم فى الجنحة الحـالية ، **اذ أن الجنحة الحالية محررة عن أعمال التشطيب بدون ترخيص ، أما الجنحة الأولى فهى عن المبانى التى تم تشطيبها** ، مما يكون وقد اختلف النشاط الاجرامى المنسوب الى المتهم ، لكون الجنحة الأولى عن أفعال غير الأفعال المنسوبة للمتهم فى الجنحة الحالية ، ومن ثم يكون الدفع على هذا النحو فى غير محله جديرا بالرفض) .

لمـا كان ذلك ، وكان من **المقرر قانونا أن جريمة البناء بغير ترخيص ان هى الا جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية** اذ هى حينئذ تقوم على نشاط ـ وان اقترف فى أزمنة متوالية ـ الا أنه يقع تنفيذا لمشروع اجرامى واحد ، والاعتداء فيها مسلط على حق واحـد ، وان تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقـع بينهـا فارق زمنى واحد يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة اجرامية فى نظر القانون ، بمعنى أنه اذ صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم ينكشف أمرها الا بعد صدور الحكم .

لمـا كان ذلك ، وكان الثابت من الاطلاع على مفردات الجنحة ١٢١٤ سنة ١٩٧٢ بلدية مصر القديمة واستئنافها رقم ٤٤٨٢ لســـنة ١٩٧٣ س الوسط ـ التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن ـ أن الحكم فيهـا صدر حضوريا بتاريخ ١٨ من نوفمبر سنة ١٩٧٣ بقبول الاستئناف المرفوع من المتهم (الطاعن) شكلا ورفضه موضوعا وتأييد الحكم المستأنف ، مـع ايقاف تنفيذ عقوبة تغريمه ٢٠١٠ ج عن التهم الثلاث الأولى وضعف رسوم الترخيص عن الأولى والتصحيح عن الثانية وتغريمه ٢٠١٠ ج عن الرابعة .

وكانت العبرة فيما يختص بما دفـــع به الطاعن عن عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو بالتاريخ الذى قام فيه بعملية (التشطيب) ـ موضوع الدعوى الراهنة ـ للمبانى التى كانت محلا للدعوى السابقة رقم ١٢١٤ لسنة ١٩٧٣ المشار اليها ، وهل كانت عمليـة (التشطيب) قبـل الحكم نهائيا فى تلك الدعوى أو بعده .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بادانة الطاعن عن تهمة تشطيب المبانى على أساس أنها عمل مغاير لعملية اقامة المبانى ذاتها والتى سبق أن حكم على الطاعن من أجلها ، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال اقامة البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط اجرامى متصل قبل صدور الحكم نهائيا فى الدعوى رقم ١٢١٤ لسنة ١٩٧٢ ، فانه يكون مشوبا بالقصور متعينا نقضه والاحالة دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن »(٩) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اذ كان المقرر قانونا أن جريمة البناء بدون ترخيص ، ان هى الا جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية — الا أنه يقع تنفيذ لمشروع اجرامى واحد ، والاعتداء مسلط على حق واحد ، وان تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها ، دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال ، التى يجعل منها وحدة اجرامية فى نظر القانون ، بمعنى أنه اذا صدر الحكم فى أى منها ، يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة ، حتى ولو لم يكشف أمرها الا بعد صدور الحكم .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاطلاع على المفردات ، التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن ، أن الحكم فى الجنحة رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزة ، صدر حضوريا ضد الطاعنة فى ١٢ يونية سنة ١٩٨٢ ، بتغريمها ستمائة جنيه ، وتصحيح الأعمال المخالفة ، وسداد ضعفى رسم الترخيص . وقد صار الحكم نهائيا فى ٢٤ من يناير سنة ١٩٨٣ ، وان الطاعنة طعنت على هذا الحكم بالنقض .

لما كان ذلك ، وكانت العبرة فيما يختص بما دفعت به الطاعنة ، من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو بالتاريخ الذى أقامت فيه الأدوار الخمسة موضوع الدعوى الحالية ، وهل كان ذلك قبل الحكم فى الجنحة رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزة أم بعده .

---

(٩) نقض جنائى ١٩٧٨/١٠/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٩ — ٧١٨ — ١٤٣ .
— نقض جنائى ١٩٧٧/١١/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ — ٩٥٨ — ١٩٧ .
— نقض جنائى ١٩٦٢/٢/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ — ١ — ١٥٨ — ٣ .
— نقض جنائى ١٩٦٠/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ١١ — ١ — ٤٠ — ٧ .
— راجع طبيعة جريمة البناء بغير ترخيص بالنظر الى ركنها المادى البند ٩ ص ٢٦ م.

لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى بادانة الطاعنة عن اقامة الأدوار المشار اليها ، على أساس انها غير الدورين ، الذين سبق أن حكم على الطاعنة من أجلهما ، وذلك دون تحقيق دفاعها من أن اقامة الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد اجرامي واحد ، ونشاط اجرامي متصل من قبل صدور الحكم في الدعوى رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزة •

لما كان ما تقدم ، فان الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور متعينا نقضه »(١٠) •

(١٠٤) رفض سكان العقار تسلم قرار ازالته واخلائه ، ولصق صورة منه على باب العقار ، تمسك المتهم بأن عدم اخلاء المجنى عليهم للعقار ، هو الذى أدى الى قتل بعضهم أو اصابته ، دفاع جوهرى • التفات المحكمة عنه • قصور :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه تسبب خطأ فى موت ••• وجرح ••• و ••• و ••• وكان ذلك ناشئا عن اهماله وعدم اتباعه جانب الحيطة بأن لم يقم بتنفيذ أمر الازالة للمنزل الذى يملكه ويستأجره منه المجنى عليهم ، فانهار عليهم ، وحدثت بهم الاصابات الموضحة بالتقرير الطبى ، والتى أودت بحياة المجنى عليها الأولى واصابة الباقين •

طلبت **النيابة العامة** عقابه بالمادتين ٢/٢٣٨ و ٢٤٤ من قانون العقوبات •

قضت **محكمة جنح قسم ثان المنصورة الجزئية** ـ حضوريا ـ عملا بمادتى الاتهام بحبس المتهم ستة شهور مع الشغل وكفالة عشرة جنيهات لايقاف التنفيذ • فاستأنف •

قضت **محكمة المنصورة الابتدائية (بهيئة استئنافية)** ـ حضوريا ـ بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف •

طعن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب القصور فى التسبيب والخطأ فى الاسناد ، تأسيسا على أن الحكم اذ دانه بجريمة قتل

---

(١٠) نقض جنائى ١٩٩٠/٥/٣ طعن ٥٠٩٥ لسنة ٥٩ قضائية •

خطأ أقام قضاءه على اهمال الطاعن فى عدم اخطار السكان بضرورة اخلاء العقار ، دون أن يعرض لما أثاره المدافع عنه فى مذكرة دفاعه ، أن الخطأ الذى أدى الى وقوع الحادث هو خطأ المجنى عليهم المتمثل فى رفضهم اخلاء العقار ، رغم علمهم اليقينى حسب اقرارهم بالتحقيقات بصدور قرار هندسى بازالته . فضلا عن أن الثابت من الأوراق أن الطاعن بعد شرائه العقار استصدر قرارا جديدا بازالته ، وتم اخطار السكان به بطريق اللصق على العقار ، مما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه .

وقالت محكمة النقض كلمتها فى الطعن :

« وحيث أنه يبين من الاطلاع على الحكم الابتدائى ، المؤيد لأسبابه ، والمكمل بالحكم المطعون فيه ، أنه بعد أن أشار الى وصف التهمة التى نسبتها النيابة العامة الى الطاعن ، والى طلبها معاقبته وفق نص المادتين ٢/٢٣٨ و ٢٤٤ من قانون العقوبات ، حصل أقوال الشهود والطاعن ، ثم أشار الى القرار الهندسى الذى تبين منه أن اللجنة المختصة قررت ازالة العقار جميعه حتى سطح الأرض مع اخلاء السكان وذلك فى ١٩٧٢/٣/٢ ، ثم آخذ الحكم الطاعن فى قوله :

« وحيث يبين مما تقدم ، أن المتهم مالك المنزل كان يعلم بأنه فى حالة سيئة عند شرائه ، وقد صدر قرار التنظيم بهدمه حتى سطح الأرض ، واخلائه من السكان ، وقد صدر حسبما قرر المتهم حكم بالازالة ، وحيث ان أوراق الدعوى خالية من أى دليل يفيد اتخاذ اجراءات الاخلاء أو اخطار السكان بضرورة الاخلاء ، ومن ثم يكون المتهم قد أهمل فى تنفيذ القرار الهندسى الصادر بالازالة ، ولم يتخذ الحيطة اللازمة باتخاذ الاجراءات قبل السكان لاخلائهم من المبنى ، ومن ثم وقد ترتب على هذا الخطأ سقوط المنزل واصابة المجنى عليهم المشار اليهم ، ومن ثم يتعين ادانة المتهم عملا بمواد الاتهام » .

لما كان ذلك ، وكان يبين من الاطلاع على المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن أن مهندس التنظيم قرر بمحضر جميع الاستدلالات أنه تم اعلان السكان بقرار الازالة عن طريق قسم ثان المنصورة ، ولما رفض السكان استلام صورة من القرار ، تم لصق صورة على العقار ، وذلك بمعرفة مندوب الشياخة المختص ، وقدم للمحقق ورقة مبين بها الاجراءات سالفة الذكر ، ورفض السكان استلام صورة قرار الازالة ، ثم لصق صورة منه على العقار . **واذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الاشارة الى أقوال**

مهندس التنظيم وما قدمه من أوراق تشير الى رفض السكان استلام صورة القرار ، ثم لصق صورته على العقار ، ودان الطاعن دون أن يقول كلمته فى هذا الشأن ، ومدى مسئوليه الطاعن عن الحادث على ضوء ذلك ، **فان الحكم يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب** بما يستوجب نقضـــه والاحالة ، دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن »(١١) ٠

(١٠٥) قضية عمارة « برج الزهراء » بالمهندسين بالقاهرة التى أثارت الرأى العام على مستوى الجمهورية :

(أولا) ترتيب الخصوم فى الدعوى :

(١) على السيد على
(٢) تيسير عبد القادر الهوارى
(٣) الهوارى عبد القادر الهوارى
(٤) خالد ابراهيم زكى بسيونى
(٥) محمد سعيد محمد ٠٠٠ متدخل منضم للمدعين

ضـــد

(١) السيد/محافظ الجيزة
(٢) السيد/رئيس حى شمال الجيزة

(ثانيا) وقائع وأسانيد الدعوى :

انه بموجب صحيفة مودعة قلم كتاب محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة (دائرة منازعات الأفراد والهيئات) فى ١٩٨٣/٧/١٦ ، أقام المدعون الدعوى ٣٧/٤٧٢٨ ق ، وقالوا شرحا لها :

(١) أنه بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ أصدر محافظ الجيزة قرارا اداريا بهدم الأدوار العليا بالعقار ٣ شارع شهاب بالمهندسين المملوك لهم ، الذى استند الى التقارير التى تلقاها فى ذات يوم ١٩٨٣/٦/٢٨ والى القضـية ١٩٠٨/ ١٩٨٣ جنح العجوزة ٠ وأن هذا القرار صدر مشوبا بعيب مخالفة القانون وتجاوز السلطة ، لأن المحافظ لا يملك أن يزيل طبقا للقوانين السارية قبل صدور القـــانون ١٩٨٣/٣٠ ، والتى وقعت المخالفة فى ظلهـــا ، الا أن

---

(١١) نقض جنائى ١٩٧٩/٥/٢٤ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٦٠٧ - ١٢٨ ٠

يستصدر حكما قضائيا بذلك ، ولم يصدر هذا الحكم ، وانما صدر حكم جنائي غيابي ضد المدعي الأول بالغرامة وضعف الرسم المقرر والتصحيح . ولم يصدر هذا الحكم بالازالة ، والازالة غير التصحيح .

كما لا يملك المحافظ أن يزيل أو يهدم طبقا للقانون ١٩٨٣/٣٠ لعدم اتباع الاجراءات المنصوص عليها في المادتين ١٥ و١٦ من هذا القانون بفرض جدلي هو وقوع المخالفات في ظل هذا القانون ، الى جانب أن التقارير الاستشارية التى استند اليها المحافظ في قراره بالازالة لم تشر الى هدم أو ازالة ، بل ان هذين اللفظين لم يردا في هذه التقارير .

وانتهى المدعون الى النعي على القرار المطعون فيه بأنه ينطوى على اساءة لاستعمال السلطة حين رفض التصالح مع بعض الملاك الذين تقدموا بطلب الصلح .

واختتم المدعون صحيفة الدعوى بطلب الحكم بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ قرار محافظ الجيزة الصادر بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ بهدم الأدوار العليا بالعقار ٣ شارع شهاب بالمهندسين المملوك لهم ، والتى بنيت بالمخالفة لترخيص البناء ١٩٨٠/١٩٣ ، وذلك الى أن يفصل في الموضوع .... وفي الموضوع بالغاء هذا القرار .

(٢) بعد قيد الدعوى في ١٩٨٣/٧/١٦ واعلان المحافظ بها ، أصدر المحافظ قرارا برقم ١٩٨٣/٣٠٠ في ١٩٨٣/٧/١٧ جاء بديباجته أنه بعد الاطلاع على محاضر المخالفات أرقام ١٩٨١/١٦٦ ، ١٩٨١/٢٢٧ ، ١٩٨٢/٩٥ وعلى القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ ازالات حي شمال الجيزة بازالة العقار رقم ٣ شارع شهاب حتى مستوى سطح الأرض ... ثم جاء بعد ذلك نص القرار بازالة الأدوار الرابع عشر وما يعلوه بالعقار المذكور ، مع اتخاذ الاجراءات القانونية الواجبة الاتباع نحو وضع القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ ازالات حي شمال الجيزة موضع التنفيذ .

(٣) طعن المدعون في القرار الثاني بالازالة واستندوا في طعنهم الى أن جميع المحاضر المشار اليها ، انتهت الى قضايا جنح حكم فيها بالغرامة وضعف الرسم المقرر والتصحيح . وأن القاضي الجنائي لما حكم بالتصحيح كان أمام خيار تشريعي مؤداه أن يحكم بالازالة ، أو أن يحكم بالتصحيح وضعف الرسم المقرر . فحكم بالتصحيح وضعف الرسم المقرر ، ومن ثم فقد تحددت المراكز القانونية للمدعين بأحكام قضائية يمتنع على المحافظ تأويلها ، أو تحويرها ، أو تفسيرها على غير مقتضاها الذى استقرت عليه .

أما بالنسبة للقرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ بتاريخ ١٩٨٣/٥/٢٨ الذى أصدرته اللجنة برئاسة المهندسة/فتحية الحسينى واستند اليه المحافظ . فقد نعى عليه المدعون أنه **صدر معدوما ، لم يستوف شكله القانونى ، وفقد مضمونه الموضوعى** ، ثم هو لم يعلن لأصحاب الشأن حتى يتخذوا طريق الطعن فيه . وقدم المدعون فى حافظتهم لجلسة ١٩٨٣/٨/٤ أقوال السيدة/ فتحية الحسينى ممهورة بتوقيعها فى محضر الجنحة رقم ١٩٨٣/٢٥٧٤ العجوزة المقدم فيها المهندسون متهمين . فقد سألها وكيل النيابة المحقق عن الأسس التى صدر بموجبها قرار الازالة المذكور ، وهل تمت المعاينات والدراسات اللازمة قبل اصدار هذا القرار ، فأجابت « لا والحقيقة أنها كانت معاينة ظاهرية » .

(٤) أثناء سير الدعوى تدخل أحد الملاك السيد/محمد سعيد محمد خصما منضما الى باقى الملاك فى طلباتهم ، وانضم اليهم فى دفاعهم ، ودفع بعدم دستورية القانون الذى يخول المحافظ سلطة الازالة ، باعتبار أن الازالة عقوبة فى القانون لا تصدر الا بحكم قضائى طبقا للمادة ٦٦ من الدستور .

(٥) وقدم المدعون تأييد للدعوى المستندات الآتية :

١ - اعلانا بحكم غيابى فى القضية ١٩٨٣/٤٤١٦ عن مخالفة اقامة مبان بدون ترخيص .

٢ - تقرير المهندسين الاستشاريين للملاك المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٦ بالسيطرة على المبنى .

٣ - تقرير مهندس المحافظة المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ بالتعامل مع المبنى بحذر .

٤ - الطلب الذى قدموه لتطبيق حكم المادة ٣ من القانون ٣٠/ ١٩٨٣ .

٥ - تقريرا من مهندسين مؤرخا ١٩٨٣/٧/١٤ وقد جاء به أن المبنى سيصبح آمنا بعد اتمام التدعيم .

٦ - صورة من محضر اجتماع المجموعات الاستشارية الهندسية للملاك والمحافظة المؤرخ ١٩٨٣/٣/٣ ، وقد تضمن توصية بعدم ازالة الأدوار المخالفة الا بعد تصحيح الأخطاء بالمبنى(١٢) .

(١٢) صحيفة الدعوى ٣٧/٤٧٢٨ ق المقيدة بتاريخ ١٩٨٣/٧/١٦ .

(ثالثا) رد الحكومة على الدعوى :

انه بتاريخ ١٩٨٥/٥/٢٤ تقدم المدعون بطلب الى حى شمال الجيزة للترخيص لهم ببناء دور أرضى وعشرة ادوار متكررة وثلاثة أدوار ردود على مساحة ١٩٠٠ مترا ٠

وبتاريخ ١٩٨٠/٩/١٥ صرف لهم الترخيص ١٩٨٠/١٩٣ ببناء دور أرضى وأربعة أدوار مكاتب وستة أدوار متكررة وثلاثة أدوار بردود ٠

وبتاريخ ١٩٨١/١٠/٢٦ أصدر حى شمال الجيزة قرارا بايقاف المبانى لمخالفة المدعين لمسافات الردود ٠ وبالرغم من ذلك فقد استمروا فى الارتفاع بالمخالفة للترخيص ٠ فأصدر الحى أمرا ثانيا بايقاف الأعمال فى١٩٨١/١١/٣ وفى ١٩٨١/١٢/٣ ٠

وبتاريخ ١٩٨١/١١/٢ حرر لهم محضر المخالفة ١٩٨١/١٦٦ بنـــاء الدور الحادى عشر والثانى عشر بدون ردود ، ولبناء الدور الرابع عشر فوق الأرضى بدون ترخيص ٠ وقد أحيل هذا المحضر الى محكمة جنح العجوزة ، وقيد بها برقم ١٩٨٢/٥٨٣ ٠ وحكم فيه غيابيا بغرامة قدرها ٥٠٠ جنيـه وضعف رسم الترخيص ، مع تصحيح الأعمال المخالفة ٠ ولم يصبح الحكم نهائيا ٠

وبتاريخ ١٩٨١/١٢/٥ حرر ضد المدعين محضر المخالفة ١٩٨١/٢٢٧ لبناء الدورين الخامس عشر والســادس عشر فوق الأرضى بدون ترخيص ٠ وأحيل المحضر الى محكمة جنح العجوزة ، وقيد بها برقم ١٩٨١/١٠٩٨ ٠ وحكم فيه بغرامة ألف جنيه وضعف رسم الترخيص والتصحيح ٠ وبتاريخ ١٩٨١/١/٩ أصدر حى شمال الجيزة قرارا رابعا بوقف الأعمال ٠

وبتاريخ ١٩٨٢/٣/١٤ حرر ضـد المدعين محضر مخالفة ١٩٨٢/٩٥ لبناء الدورين السابع عشر والثامن عشر بدون ترخيص ٠ وأحيل المحضر الى محكمة جنح العجوزة ، وقيد بها برقم١٩٨٢/٣٥٧٢ ٠ وبتاريخ١٩٨٢/٣/١٦ أصدر حى شمال الجيزة قرارا خامسا بوقف الأعمال ٠

وبتاريخ ١٩٨٣/٦/١ عاينت العقار لجنــة مشكلة من مهندسى التنظيم بحى شمال الجيزة ، فتبين لها انبعاج وانهيار سبعة أعمدة مما أدى الى ميل فى المبنى يشكل خطورة داهمة ٠ ولذلك أوصت اللجنة بازالة العقار حتى سـطح الأرض ٠ ووافقت اللجنة المنصوص عليها فى المـادة ٥٧ من القانون

١٩٧٧/٤٩ على المعاينة سالفة الذكر ، وأصدرت القرار ١٩٨٣/١٦٣ بازالة العقار حتى سطح الأرض .

وبتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٥ تقدم الملاك بطلب لحى شمال الجيزة للافادة من حكم المادة الثالثة من القانون ١٩٨٣/٣٠ ووقف الاجراءات المتخذة ضدهم فى القضية ١٩٨٣/٣٥٧٤ جنح العجوزة وقرارات نيابة العجوزة الصادرة ضدهم .

وبتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ورد لمحافظ الجيزة تقرير لجنة مستشارى المحافظة الذى أوصى بالتعامل مع العقار بحذر لما به من خطورة رغم تدعيم ٨٠٪ من الأساسات . فأصدر المحافظ القرار ١٩٨٣/٣٠٠ المطعون فيه ، بناء على مذكرة ادارة الشئون القانونية بالمحافظة التى استندت الى مجاوزة المبانى فى الارتفاع المقرر قانونا ، والى تقرير المستشارين المهندسين المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ الذى أثبت ضعف العقار .

وأوضحت الحكومة فى مجال الرد على أسانيد المدعين :

ان العرف لا يمكن أن يلغى النصوص المتعلقة بازالة المبانى المخالفة ، وأن القانون ١٩٨٣/٣٠ أوجب اصدار قرار بالازالة حالة تجاوز الارتفاعات المقررة قانونا بالنسبة للعقارات التى يقدم عنها طلب بالتطبيق لحكم المادة الثالثة من هذا القانون . وأن القرار المطعون فيه لم يخل بمبدأ المساواة لقيام دواعيه ، ولانه يتعلق بعقار وليس بأشخاص ، وأنه صدر بعد العديد من قرارات وقف الأعمال التى أوقفت فعلا عقب انفجار أعمدة المبنى ، وأن عدم التزام المدعين بقرار الوقف يحرمهم من المدة المحددة لوقف الأعمال، وأن القرار ١٩٨٣/١٦٣ لم يتخذ سببا للقرار المطعون فيه انما ورد ذكره فى مجال اصدار تعليمات بتنفيذه ، لذلك لم يرتب القرار فيه أى أثر منشىء للقرار ١٩٨٣/١٦٣ . ونفت الحكومة وجود علاقة بين تطبيق القانون ١٣٥/ ١٩٨١ الذى تجاوز عن بعض المخالفات والقانون ١٩٨٣/٣٠ ، وأن صدور القانون الأول لا يدل على أن الأمر يقتضى عدم تطبيق القانون الثانى . وأكدت الحكومة أن الازالة لا ترتبط بحالة العقار ولكن تتم بسبب مخالفة قيود الارتفاع .

وقدمت الحكومة لاثبات دفاعها المستندات الآتية :

١ - طلب الحصول على ترخيص بناء العقار فى ١٩٨٠/٥/٢٤ .
٢ - ترخيص بناء عقار ١٩٨٠/١٩٣ .

٣ ـ ملف الترخيص ٠
٤ ـ قرارات حى شمال الجيزة بوقف الأعمال ٠
٥ ـ المحضر ١٩٨١/١٦٦ المؤرخ ١٩٨١/١١/٢ عن الأدوار الثانى عشر حتى الرابع عشر ٠
٦ ـ المحضر ١٩٨١/٢٢٧ المؤرخ ١٩٨١/١٢/٥ عن الدورين الخامس عشر والسادس عشر ٠
٧ ـ المحضر ١٩٨١/٩٥ المؤرخ ١٩٨١/١/١٤ عن الدورين السابع عشر والثامن عشر ٠
٨ ـ تقرير مستشارى محافظة الجيزة المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ٠
٩ ـ القرار ١٩٨٣/٣٠٠ فى ١٩٨٣/٧/١٧ ٠
١٠ ـ تقريرى مهندس المدعين فى ١٩٨٣/٦/٢٦ و١٩٨٣/٧/١٠ ٠
١١ ـ مذكرة الشئون القانونية بمحافظة الجيزة المؤرخة ١٩٨٣/٧/١٧ والتى صدر بناء عليها القرار المطعون فيه ٠

واختتمت الحكومة مذكرات الدفاع بالطلبات الآتية :

أولا : عن القرار ١٩٨٣/١٦٣ :
١ ـ الدفع بعدم الاختصاص الولائى بنظره ، واحالته الى محكمة الجيزة الابتدائية للاختصاص ٠
٢ ـ عدم قبول الدعوى لرفعها بعد الميعاد ٠
ثانيا : عن القرارين ١٩٨٣/١٦٣ و١٩٨٣/٣٠٠ برفض الدعوى فى طلبها المستعجل والموضوعى والزام المدعين والمتدخل بالمصروفات(١٣) ٠

(رابعا) حيثيات ومنطوق حكم محكمة القضاء الادارى :

(١) قبول تدخل الخصم المتدخل منضما للمدعين :

ومن حيث ان لطالب التدخل مصلحة جدية فى التدخل خصما منضما للمدعين ، وفى الادعاء بطلب لنفسه باعتباره مالكا لجزء من عين النزاع ـ حسبما هو ثابت من سند ملكية العقار المقدم منه ـ فانه يتعين لذلك الحكم بقبول تدخله ٠

(٢) عدم الاختصاص الولائى بنظر الطعن فى القرار ١٩٨٣/١٦٣ واحالته :

---

(١٣) راجع مذكرة دفاع الحكومة المقدمة لجلسة ١٩٨٣/٩/١ ٠

ومن حيث انه فيما يتعلق بطلب الحكم بوقف تنفيذ ثم الغاء القرار ١٩٨٣/١٦٤ بهدم العقار حتى سطح الأرض ، فانه وقد صدر هذا القرار بالتطبيق لأحكام المواد ٥٥ و٥٦ و٥٦ و٥٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بشأن تأجير وبيع الأماكن ، وهذه المواد تسرى على المبانى التى يخشى سقوطها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر ، وتخول الجهة الادارية اعداد تقرير بما يلزم اتخاذه حيالها ، يعرض على لجنة فنية لاصدار قرارات فى شأنها تعلن بالطريق الادارى لذوى الشأن لتنفيذها .

واذا تختص المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار بنظر الطعن فى القرارات الصادرة بشأن تلك المبانى وفقا لحكم المادة ٥٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ المشار اليه ، فانه يتعين لذلك الحكم بعدم الاختصاص بنظر الطعن فى القرار ١٩٨٣/١٦٣ بهدم العقار حتى سطح الأرض ، واحالته الى المحكمة الابتدائية بالجيزة عملا بحكم المادة ١١٠ من قانون المرافعات .

(٣) عدم قبول طلب وقف تنفيذ والغاء القرار المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ :

ومن حيث انه بالنسبة لطلب وقف تنفيذ ثم الغاء قرار محافظ الجيزة المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ، فانه لما كان الصادر عن المحافظ فى هذا التاريخ وفقا للثابت بالأوراق ، ليس الا كتابا موجها الى رئيس مدينة الجيزة ورئيس حى شمال الجيزة يطلب فيه اخطار الملاك بتنفيذ حكم صادر ضدهم فى القضية ١٩٨٢/١٠٩٨ جنح العجوزة ، المحرر عنها المحضر ١٩٨١/٢٢٧ ، ولم يتضمن هذا الكتاب أى مساس بالمراكز القانونية للمدعين أو تعديل لها ، فانه لا يعد بذلك قرارا اداريا نهائيا يصلح أن توجه اليه دعوى الالغاء ، ومن ثم يتعين الحكم بعدم قبول الطلب الخاص بوقف تنفيذه والغائه .

(٤) رفض الدفع بعدم دستورية تخويل المحافظ سلطة الازالة :

ومن حيث انه فيما يتعلق بالدفع المبدى من الخصم المتدخل بعدم دستورية تخويل المحافظ سلطة الازالة وفقا لنصوص وأحكام القانون ١٩٨٣/٣٠ باعتبار أن الازالة تعد عقوبة لا يجوز توقيعها الا بحكم قضائى نزولا عن حكم المادة ٦٦ من الدستور .

فان **الازالة المنصوص عليها بالمادة ١٩ من القانون ١٩٧٦/١٠٦** المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، والمادة الثالثة من القانون الأخير ، **ليست من قبيل عقوبات الجرائم** المقصودة فى المادة ٦٦ من الدستور التى يجرى نصها على أن : « العقوبة شخصية ، ولا جريمة ولا عقوبة الا بناء على قانون ، ولا توقع

العقوبة الا بحكم قضائي ، ولا عقاب الا على الأفعال اللاحقه لتاريخ نفاذ القانون » · واذ ورد النص فى هذه المادة على العقوبة بعد الجريمة ، فان ذلك يفصح عن أن المشرع الدستورى يعنى العقوبات الجنائية التى توقع عن الجرائم الجنائية · واذا كانت العقوبة الجنائية جزاءا مقررا قانونا ، يوقعه القاضى على من تثبت مسئوليته عن جريمة بايلامه ايلاما مقصودا يمس بحق له ، فان الاجراء الذى يفتقد عنصر الايلام بهذا المعنى لا يمثل عقوبة جنائية ، لانه لن يمس حقا لمن يتناوله الاجراء ، مما يفقده المقوم الأساسى للعقوبة الجنائية ، واذ لا تشكل ازالة مخالفة أحكام قانون المبانى مساسا بحق المخالف ، لأن المخالفة ليست بالقطع حقا له ، فانها لا تعد عقوبة جنائية ·

وكذلك فان قانون العقوبات وهو المرجع فى تبيان عقوبات الجرائم الجنائية ، والذى تأخذ عنه وتنقل عنه مختلف القوانين التى تفرض عقوبات جنائية ، قد حصر العقوبات المقررة عن الجرائم وقسمها الى أصلية وتبعية · أما الأصلية فهى الاعدام والأشغال الشاقة والسجن والحبس والغرامة · والتبعية هى الحرمان من الحقوق والمزايا المنصوص عليها فى المادة (٢٥) من قانون العقوبات والعزل من الوظائف الأميرية والوضع تحت مراقبة البوليس والمصادرة · **وليست الازالة من بين تلك العقوبات أصلية وتبعية** ، وهى عقوبات يتحقق فيها الايلام بالمعنى المتقدم لما تمثله من مساس بحق لمن توقع عليه · وعلى هذا فان اجراء أو **تدبير الازالة** الذى نصت عليه المادة ١٦ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ والمادة ٢٧ من القانون ٣٠/١٩٨٣ **لا يمثل عقوبة فى تطبيق المادة ٦٦ من الدستور** ، وانما هو مجرد اجراء من اجراءات الضبط الادارى تجريه الادارة بوسائل هذا الضبط ، ومن بينها التنفيذ المباشر فى الحدود التى ينظمها القانون ، وذلك بحكم طبيعة عمل الادارة ومضمون نشاطها ومسئوليتها عن النظام العام وتحقيق المصلحة العامة ، ولذلك فان **ممارستها لتلك الازالة طبقا للقانون ومستمد منه لا يجعلها فى موقف المعتدى على السلطة القضائية ، لانها لا توقع بذلك عقوبة جنائية** ، وانما تمارس وظيفة لها بالوسيلة المقررة بموجب نص فى قانون ، ومن غير أن يشكل ذلك مخالفة للمادة ٦٦ من الدستور ، طالما أن الأمر لا ينصب على عقوبة جنائية ·

وفضلا عن ذلك ، فان **ازالة المخالفة هى من قبيل رد الشىء الى اصله المطابق للقانون قبل وقوع المخالفة** ، أى اعادة الحال الى ما كان عليه ، وذلك جزاء مدنى يعرفه القانون الخاص وينظمه ، وليس عقوبة بذاته ، ومن ثم فانه يخرج لهذا السبب أيضا عن نطاقها ، وبالتالى لا تثريب على المشرع أن يقرره

فى قانون يصـــدره ، وأن يعهد به الى الادارة لتجريه بالتنفيذ المبـــاشر عند تحقق مقتضاه ، دون أن يكون بذلك معتديا فى شىء على المـادة ٦٦ من الدســتور ، وبناء على ذلك فان الدفع بعدم دستورية تطبيق المحـافظ سلطة ازالة مخالفات المبانى بمقتضى المـادتين ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ و٢٧ من القانون ١٩٨٣/٣٠ يكون دفعا غير قائم على سبب جدى ، ويتعين لذلك الحـكم برفضه اعمالا لحـكم الفقرة ب من المـادة ٣٩ من قانون المحـكمة الدستورية العليا ١٩٧٩/٤٨ ٠

(٥) رفض طلب وقف تنفيذ القرار ١٩٨٣/٣٠٠ :

بدأت المحكمة باستعراض حجج المدعين على النحو الآتى :

ومن حيث ان المدعين والخصـم المتدخـل يقيمون طلبهـم وقف تنفيـذ ثم الغــاء القرار ٣٠٠ المؤرخ ١٩٨٣/٧/١٧ بازالة الأدوار من الرابع عشر فما يعلوه بالعقار ٣شارعشهاببالمهندسين، وباتخاذ الاجراءات اللازمة لتنفيذ القرار ١٩٨٣/١٦٣ بهدم العقار حتى ســطح الأرض على سند من القول بأنهم أقاموا العقار من خمســة عشر طابقا بما فيها الدور الأرضى بموجب الترخيص ١٩٨٠/١٩٣ ، وأنهم أقاموا أربعة طوابق فوقها بدون ترخيص ، وأنهم كانوا بسبيلهم للحصول على استثناء من قيود الارتفاع ، الا أن القانون ١٩٨٣/٣٠ ألغى حـكم المـادة ٢٩ التى كانت تجيز اجراء هذا الاســتثناء ، وبعد ذلك **صــدر القرار المطعون فيه بازالة الدور الرابع عشر فما يعلوه من العقار ، على الرغم من أن الأحـكام الصادرة ضدهم فى مخالفات البناء التى ارتكبوها لم تقض بالازالة ، وانما اكتفت بالتصحيح** وأداء ضعف رسوم الترخيص ٠ وقد كان على الادارة بناء على تلك الأحـكام أن تصحح الأعمال وهو ما يخالف التصحيح تماما ، لمـا فى ذلك من مجاوزة للأحـكام التى وان كانت غير نهائية الا أنها تكتسب حجية تمنع الادارة من مخالفتها ٠ فالحـكم اذا أصبح نهائيا كان ملزما للادارة وحائزا لقوة الأمر المقضى به ، وان كان ابتدائيا حاز حجية فلا يمكن للادارة أن تتجاوزه أو تغيره ، وان أرادت ذلك فان عليها أن تسلك سبيل الطعن فيه كما رسمه المشرع ٠

وأكد المدعون أن **طعنهـم فى الأحـكام الصـادرة فى المخـالفات التى ارتكبوها لم يكن ليؤدى الى الاساءة الى مراكزهم** ، وبالتالى فليس للادارة وهى تطعن فى تلك الأحـكام أن تمس بتلك المراكز وأن تصـدر قرارا باجراء لا تملكه محكمة الدرجة الثانية ٠

وأضاف المدعون أن القرار انتزع الدعوى من أيدى القضاء مخالفا بذلك

أحكام المادة ٤٦٦ من قانون الاجراءات الجنائية • وأن الادارة استندت في اصداره الى الأحكام الصادرة ضدهم واعتبرته تنفيذا لتلك الأحكام ، مع أنها صدرت بالتصحيح فقط ، ومع أن تنفيذ الأحكام أمر يدخل في اختصاص النيابة العامة وحدها دون سائر الجهات الادارية •

وقد عاب المدعون على **القرار المطعون فيه أنه طبق عليهم القانون ١٩٨٣/٣٠ بأثر رجعي ، على الرغم من أن المشرع قضى صراحة أعماله بأثر مباشر** • فضلا عن أن انشاء بناء بدون ترخيص لا يعد جريمة مستمرة وانما هو جريمة وقتية ، وأن المخالفات المنسوبة لهم لم تقع بعد صدور القانون ١٩٨٣/٣٠ فاعتدى بذلك على مراكزهم المستقرة في ظل القانون ١٩٧٦/١٠٦ •

وفيما يتعلق بتقديم المدعين طلبا لتطبيق المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ في شأن العقار ، فقد أنكروا أنهم تقدموا بالطلب المذكور بقصد تطبيق تلك المادة على مخالفات البناء بدون ترخيص • • • • • • • • • • **المتخذة بناء على طلب الذى تقدم به قبولا لديه** وأن من حق المخالف أن يعدل عن طلبه والا يستمر فيها أسوة بالاجراءات الصالحة التى لا يمكن أن تتم الا بتلاقى ارادتى المخالف والادارة • وأنه فى كل الأمور لا يجوز أن يؤدى طلبهم تطبيق المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ الى الاساءة الى مراكزهم •

كما عاب المدعون على **القرار المطعون فيه أنه لم يسبقه وقف للاجراءات لمدة ٦ شهور بعد تقديم الطلب** ، وأن الادارة لم يكن لها أن تصدر قرارا فى شأن طلبهم قبل تلك المدة • وأنه لم يسبقه كذلك اجراء معاينة بواسطة اللجنة المنصوص عليها بالمادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديلها بالقانون ١٩٨٣/٣٠ • وأنه استند الى خطورة حالة المبنى مع أن الانفجار الذى صدر بمناسبته القرار لم يحدث الا فى ٧ أعمدة من بين ١٤٠ عمودا بالعقار ، وذلك أمر لا يمثل خطورة تستوجب الازالة • وأنه أسس كذلك على تقرير فنى لم يوص بالازالة ، وأن التعلية التى أقاموها دون ترخيص لم تؤثر على سلامة العقار حتى اتخذ سببا لقرار الازالة ، وأن العقار أصبح آمنا بعد انتهاء أعمال التدعيم ، الأمر الذى يفرغ القرار المطعون فيه من مضمونه ، وأنه لا سندا فى القرار ١٩٨٣/١٦٣ الصادر بهدم العقار حتى سطح الأرض لانعدام هذا القرار بالنسبة لهم •

وأضاف المدعون أن **القرار المطعون فيه أخل بمبدأ المساواة باختصاص**

عقارهم وحده دون غيره من العقارات المخالفة بالازالة • وأنه صدر مجهلا ـ فقرر ازالة الدور الرابع عشر ، مع أن هذا الطابق من المرخص ببنائه •

وأوضحوا أن العرف استقر على مخالفة قيود الارتفاع بعدم الالتزام بها على سند من نص المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، وأن الواقع أوعز الى المشرع بالابقاء على المبانى المخالفة فأصدر لذلك تشريعات تمنع ازالتها كما هو الحال فى القانون ١٩٨١/١٣٥ •

ثم تولت المحكمة الرد على حجج المدعين على النحو الآتى :

ومن حيث ان ما ذهب اليه المدعون من أن **القرار المطعون فيه قرر ازالة الأدوار المخالفة ، فى حين أن الأحكام القضائية الصادرة ضدهم قد اقتصرت على التصحيح** لا الازالة ، **مردود** بأن المادة ٢/٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ (قبل تعديلها بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، والتى صدرت تلك الأحكام فى ظل العمل بها) كانت تجيز للمحكمة الحكم بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها تتفق مع أحكام القانون ولائحته التنفيذية ، ويفيد ذلك أمران : الأول : أن الازالة أو التصحيح انما ترد على الأعمال المخالفة • والثانى : أن المشرع يقصد بتعبير الازالة معنى مخالفا لمعنى تعبير التصحيح • **والأصل أن يصدر حكم التصحيح فى المخالفات البنائية التى يمكن تصويب أعمالها المخالفة** واجراء تعديل فيها بما يرفع ما شابها من مخالفة ، **وأن يصدر حكم الازالة فى المخالفات البنائية التى لا يمكن تصويب أعمالها المخالفة** وتلزم من ثم ازالتها • وبهذا يأخذ كل من تعبيرى الازالة والتصحيح فيما يصدر بهما من أحكام وضعه السوى فى التطبيق من نحو التمييز بينهما وورود كل منهما على الأعمال المخالفة ، بيد أن التعبيرين قد يشتبها فى التطبيق عندما يصدر حكم بالتصحيح فى مخالفة جنائية لا يتأتى تصحيح أعمالها الا بازالتها • ويبدو ذلك فى مخالفة الارتفاع بالبناء دون ترخيص •

فاذا **كان الارتفاع المخالف مما يجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا** وهو ٣٠ مترا طبقا للمادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ التى منح المدعون ترخيص البناء فى ظلها ، وطبقا لأحكام المادة ٨١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨٢/٣ بشأن التخطيط العمرانى الصادر بقرار وزير التعمير ١٩٨٢/٦٠٠ الذى ألغى المادة ٣٥ سابقة الذكر ، **فان القضاء بتصحيح المخالفة فى هذا الارتفاع بما يجعله متفقا مع أحكام القانون لا يتصور فى التطبيق الا أن يكون بالازالة** ، **لأنه** لا يمكن لجهة الترخيص

بالبنــاء أن ترخص بما يجاوز ذلك الحد الأقصى ، ويدها مغلولة قانونا عن اجازته ، ومن ثم فان قضاء التصحيح هنــا يعنى بالضرورة القانونية ازالة الأعمال المخالفه حيث لا يتصور أن يصص بغير الازالة وهى تأبى التصويب والتصحيح ويمتنع قانون الترخيص بها لتبقى متحدية للقانون وعقبة على الامتثال لأحكامه الامرة ٠ مما لا مندوحة معه من تقرير أن التصحيح فى هذه الحالة لا يكون الا بالازالة ٠

ومن غير المقبول الادعــاء هنــا بأن التصــحيح يعنى ابقاء المخــالفة ، ويلزم الادارة بقبولها ، فى حين أن الأمر فيها مما يمتنع قانونا الترخيص به ٠ كمــا أنه من غير المقبول أن يكون مقتضى الحكم بالتصحيح هو الترخيص بالأعمال المخالفة فيما يجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانونا ، فى حين أن نص القانون فى المــادة ٢/٢٢ المذكورة يتطلب جعل الأعمال المخالفة متفقة مع أحــكام القانون لا مخالفة لها ، والأمر على غير ذلك اذا كانت مخــالفة الارتفاع بالبناء تنصب على عدم الترخيص به ، بينما هو فى نطاق الحد الأقصى المقرر قانونا دون تجاوز ، وبفرض توفر سائر الشروط واعتبارات السلامة فى كافة وجوه المقارنة فى هذه الحالة أن الحــكم بالتصحيح فيها يحتمل عدم ازالتها لأن العمل المخالف مما يصح فى القانون الترخيص به أصلا ٠

ومن غير المقبول أن يكون هذا التصــحيح بازالة الأعمال المخالفة ، فى حين يتاح لصاحب الشأن من بعد أن يطالب بالترخيص له بمثل الأعمال المزالة ، ويصح قانونا للجهة الادارية التى تصدر تراخيص البناء أن تجيب طلبه وترخص له فى تلك الأعمال ، وبالتالى فان حــكم التصحيح فى هذه الحالة لا يلزم لاعمال مقتضاه ازالة الأعمال ، طالما أنها لا تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانونا ، وأن كل ما يشوبها هو عدم الترخيص بها وبقاؤها مع صدور حــكم التصحيح لا يشكل تحديا للقانون لانه يســمح بوجودها ولا يحظرها ٠

وفى ضــوء ذلك ، ولــا كان المــاثل فى الأوراق أن أحــكام التصحيح الصــادرة ضد ملاك عقــار النزاع قد صدرت عن مخــالفة ارتفاع بالبنــاء بما يجاوز الحــد الأقصى المقرر قانونا ، ومن ثم فان مقتضى هذا التصــحيح لا يكون الا بازالتها ، وبالتالى فان القرار المطعون فيــه اذ تضمن ازالة تلك المخالفة فانه لا يكون متعارضا مع تلك الأحكام معدلا لمراكز المدعين بموجبها ، ولا يعدو أن يكون ترديدا لمقتضاها فى صحيح التطبيق ٠

ومن حيث انه لا يغير من موقف المدعين ازاء القــرار المطعون فيه أن تكون قد نشأت لهم مراكز قانونية ذاتية بموجب أحكام التصحيح المذكورة

بادعاء أو بآخر ، أو لا تكون قد استقرت لهم بها هذه المراكز لأى سبب . ففي الفرض الأول يكون مقتضى هذه المراكز ازالة مخالفات تجاوز الحد الأقصى للارتفاع على ما سلف بيانه ، وبما صدر به القرار . وفى الفرض الثانى يكون الأمر فى شأنهم أن تلك المخالفات لم ينشأ لهم بالنسبة اليها مركز قانونى خاص ، ومن ثم تباح قانونا أن تنشط جهة الادارة المختصة الى التدخل لمواجهة المخالفات بما تستأهله من اجراء طبقا للقانون ، وهو ما صدر به القرار المطعون فيه ، وهو محمول محل الصحة ، لأن الادارة اذ تدخلت به بعد العمل بالتعديلات التى أدخلها القانون ١٩٨٣/٣٠ على بعض أحكام القانون ١٩٧٦/١٠٦ فان الأحكام المعدلة له هى التى تكون واجبة التطبيق. طالما أن ملاك العقار لم يتحدد لهم أى مركز قانونى ذاتى بالنسبة الى المخالفات ، وذلك عملا بالأثر المباشر لقانون التعديل ، وليس من قبيل الرجعية فى تطبيقه . تلك القاعدة القانونية تبقى دائما حتى تعدل بقاعدة أخرى . والحكم الملزم للقانون لا يتعدى أثره تاريخ العمل بقانون لاغ أو معدل له ، والقول بعكس ذلك مؤداه اعتبار القانون السابق أقوى سيادة من لاحقه . والفيصل فى التفرقة بين الأثر الرجعى والأثر الحال أو المباشر للقانون ، وعلى أى حال فى غير النطاق الجنائى — أن الرجعية هى تطبيق القانون الجديد على مراكز ذاتية تكونت فى ظل القانون السابق . أما الأثر الحال أو المباشر فهو نفاذ القانون الجديد على ما لا يكون قد تكون فى ظل القانون القديم من مراكز ذاتية ، وترتيبا على ذلك ، فان التعديل الذىأصاب القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ بالقانون ١٩٨٣/٣٠ فيما يتعلق بالتدابير الادارية، يسرى على المخالفات التى وقعت فى عقار النزاع ، اذا لم يكن قد نشأ فعلا له مركز ذاتى بالنسبة لها . والمادة ١٦ معدلة من القانون ١٩٧٦/١٠٦ تجيز للمحافظ المختص أن يصدر قرارا مسببا بازالة الأعمال المخالفة بعد أخذ رأى لجنة أشارت اليها تلك المادة . ويخوله اصدار مثل هذا القرار بدون الرجوع الى اللجنة اذا كانت المخالفة تتعلق بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا للقانون كشأن المخالفات محل القرار المطعون فيه الذى يبدو والحالة هذه ملتزما حكم القانون .

وحيث أنه لا وجه للحجاج بأن الادارة لا تملك تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة ضد المدعين باجراء التصحيح الذى قضت به تلك الأحكام عند طريق ازالة الأعمال المخالفة باعتبارها الطريق الوحيد لأعمال ما قضت به . وان النيابة العامة وحدها هى المختصة بتنفيذ الأحكام . اذ فضلا عن ان المشرع ألقى على عاتق الادارة المختصة بالتنظيم مسئولية تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بشأن مخالفات قانون المبانى بنص صريح فى المادة ٢٧

من القانون ١٠٦/١٩٧٦ ، فانه لا تثريب على جهة الادارة أن تصدر أوامر تسرد فيها مقتضى ما قضت من أحكام غيابية ، فضلا عن أن من بين ما حرر ضد ملاك العقار محضر منضم صدر بشأنه حكم قضائى وهو المحضر ٦٥/١٩٨٢ .

ومن حيث انه لا يعيب القرار المطعون فيه أن قرار اللجنة الفنية لم يوص بالازالة ، اذ فضلا عن أن القرار قد استخلص استخلاصا سائغا من هذا التقرير الذى أوصى بالتعامل مع العقار بحذر ، فان المشرع لم يخول اللجنة باصدار قرار فى شأن العقار بحيث يمتنع على المحافظ مخالفته ، وانما خصها ببيان حالة العقار وترك للمحافظ اتخاذ ما يراه مناسبا حياله من قرارات .

وحيث انه لا وجه للنعى على القرار بأنه ربط بين تجاوز الحد الأقصى للارتفاع والتعلية بدون ترخيص وبين سلامة العقار ، ومن ثم أمر بازالة الارتفاع الزائد لضمان أمن العقار ، ذلك لأن هذا الارتباط ان كان قد وقع فليس من شأنه أن يعيب القرار ، ولأن ازالة الارتفاع الزائد لم يكن لضمان أمن العقار فقط ، وانما أريد به امتثالا لحظر تجاوز الحد الأقصى للارتفاع ، وعليه فان أصبح العقار آمنا بعد اجراء عملية التدعيم ، فبفرض صحة هذا الادعاء لا يؤثر فى سلامة القرار المطعون فيه لتحميله على سبب كاف بذاته لتحقيق أثره وهو تجاوز الحد الأقصى للارتفاع .

ومن حيث انه لا محل للنيل من القرار المطعون فيه ، بمقولة أنه استند الى القرار ١٦٣/١٩٨٣ الصادر بهدم العقار بكامله حتى سطح الأرض . ذلك لأن ذكر هذا القرار فى المذكرة التى تضمنت أسباب اصدار القرار المطعون فيه ورد فى معرض بيان التطورات التى جرت على العقار ذاته ، وان ذكره فى ذات القرار المطعون فيه ورد على سبيل التذكير به دون أن يضيف اليه جديدا .

وحيث انه عن طلب التصالح الذى تم تقديمه بعد العمل بالقانون ٣٠/١٩٨٣ عملا بمادته الثالثة ، فسواء كان هذا الطلب عن مخالفة الارتفاع بالبناء بدون ترخيص وبما يجاوز حده الأقصى قانونا ، أو كان متعلقا بغير ذلك ، فانه اذا لم تطبق هذه المادة فى شأن تلك المخالفة ، فالقرار الطعين سائغ قانونا على ما سلف ايضاحه من بيان أسقط من اسناده أحكام تلك المادة ، وهو سائغ قانونا أيضا على مقتضاها ، لأن نصها صحيح على أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المبينة فى المادة ١٦ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ . فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات

أو خروجا على خط التنظيم أو تجاوزا للحد الأقصى للارتفاع والمحدد قانونا ، وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قراره بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم تلك المادة (١٦) ولقد تحقق ذلك في حالة النزاع اذ عرض أمر العقار على لجنة أعدت تقريرا عنه ، وعرض الأمر على المحافظ بهذا التقرير فاتخذ القرار الطعين بالازالة ، وهو ما يملكه على موجب تلك الأحكام من القانون .

وحيث أنه لا أساس للقول بأن القرار المطعون فيه اخل بقاعدة المساواه ذلك لأنه صدر عن هذا العقار أثر تصدع في بعض أعمدته ، وهو في ذلك لا يماثل غيره من العقارات التي يقال بأن فيما اتخذ حياله من اجراءات اخلال بمبدأ المساواة . كما أنه اذ صح أن الادارة لا تبت عادة في ضبط مخالفات المباني وتطبيق أحكام القانون عليها ، فانها اذا ما نشطت لتطبيقه على حالة استشفت منها خطورة ، تكون قد أتت أمرا يحسب لها وينجزها من مظنة الانحراف . واذا كان القرار المطعون فيه أمر بازالة الدور الرابع عشر فوق الأرضي حسبما جاء بالمذكرة التي صدر استنادا اليها ، فانه يكون بذلك قد التزم حدود ما رخص به وهو ثلاثة عشر طابقا فوق الأرضي ، ولا يكون هناك محل للنعي عليه بأنه صدر مجهلا ، لأنه أمر بازالة الدور الرابع عشر .

ومن حيث أنه لا أساس لما يقوله المدعون بأن العرف استقر على تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المنصوص عليه في القانون ، وأن المشرع قد ساعد على تكوين هذا العرف باجازته الاستثناء الفردي من قيود الارتفاع بمقتضى حكم المادة ٢٩ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ قبل تعديلها ، ذلك لأن العرف لا يقوى على تعديل نص تشريعي ، ولأن اجازة الاستثناء من أصل عام لا تعني أن يصبح الاستثناء هو الأصل ، وأن يحول الأصل الى استثناء .

ومن حيث أنه لا وجه لما ساقه المدعون من ان الواقع كان يقتضي التجاوز عن مخالفتهم لقيود الارتفاع على أساس أن المشرع سبق أن اعتد بهذا الواقع وأقره في قوانين سابقة ، من بينها القانون ١٣٥/١٩٨١ الذي منع ازالة المباني المقامة بدون ترخيص في تقاسيم مخالفة لمدة حددها ، ذلك لأن المحافظ لا يملك التجاوز عن تطبيق القانون فيما لم يرخص المشرع له بالتجاوز عنه ، اذ أن مثل هذا التجاوز لا يمكن أن يقع الا بتشريع صادر عن السلطة التشريعية .

ومن حيث أنه بناء على ما تقدم جميعه يكون طلب المدعين وقف تنفيذ القرار المطعون فيه غير قائم بحسب الظاهر على أسباب جدية تبرره ،

ومن ثم يتعين القضاء برفضه ، دون حاجة لبحث ركن الاستعجال لعدم جدواه ، وبغير اخلال بطلب الغاء القرار من الناحية الموضوعية ٠

وبجلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ أصدرت المحكمة حكمها بالمنطوق الآتى :

(١) بقبول تدخل محمد سعيد خصما منضما للمدعين فى الدعوى ٠

(٢) بعدم الاختصاص بطلب الخصم المتدخل وقف تنفيذ والغاء القرار ١٩٨٣/١٦٣ ، وباحالة هذا الطلب الى المحكمة الابتدائية بالجيزة لنظره باحدى جلساتها التى يخطر بها الخصوم ، وأبقت الفصل فى مصروفاتها ٠

(٣) بعدم قبول طلب وقف تنفيذ والغاء القرار المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ٠

(٤) برفض الدفع بعدم الدستورية المبدى فى الدعوى ٠

(٥) برفض طلب وقف تنفيذ القرار ١٩٨٣/٣٠٠ ٠

(٦) بالزام المدعين والخصم المتدخل بمصروفات الطلبين المبينين فى ثالثا وخامسا(١٤) ٠

(خامسا) أسباب الطعن أمام المحكمة الادارية العليا :

وبتاريخ ١٩٨٣/١٢/٢٤ أودع المحكوم ضدهم سكرتارية المحكمة الادارية العليا تقريرا بالطعن على الحكم الصادر من محكمة القضاء الادارى ، (دائرة منازعات الأفراد والهيئات) ٣٧/٤٧٢٨ ق بجلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ ، وقيد الطعن برقم ٣٠/٥٨٠ ق عليا لستة أسباب على النحو الآتى :

السبب الأول :

جاء فى أسباب الحكم المطعون فيه ، وردا على ما نعاه الطاعنون على **القرار المطعون فيه من أنه صدر بالازالة ، فى حين أن الأحكام الصادرة عليهم صدرت بالتصحيح ، وأن تنفيذ الحكم بالتصحيح لا يستلزم الازالة ٠٠٠٠٠٠** جاء بأسباب الحكم « بأن هذا مردود عليه بأن الازالة أو التصحيح انما ترد على الأعمال المخالفة ، وأن المشرع يقصد بتعبير الازالة معنى مخالفا لتعبير التصحيح ، والأصل أن يصدر حكم التصحيح فى المخالفات البنائية التى يمكن تصويب أعمالها واجراء تعديل فيها ، بما يرفع ما شابها من مخالفة ، وأن يصدر حكم الازالة فى المخالفات البنائية التى يمكن تصويب أعمالها

---

(١٤) راجع حكم محكمة القضاء الادارى (دائرة منازعات الأفراد والهيئات) فى الدعوى ٣٧/٤٧٢٨ ق الصادر بجلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ برئاسة وعضوية السادة الأساتذة المستشارين محمد محمود الدكرورى وكيل المجلس ، ومنصور أسعد منصور وحمدى محمد أمين الوكيل المستشارين ٠ وبحضور السيد الأستاذ المستشار المساعد سعيد برغش مفوض الدولة ٠

المخالفة وتلزم من ثم ازالتها • وبهذا يأخذ كل من تعبيرى الازالة والتصحيح فيما يصدر فيهما من أحكام وضعه السوى فى التطبيق من نحو التمييز بينهما وورود كل منهما على الأعمال المخالفة • بيـد أن التعبيرين قد يشتبها فى التطبيق عندما يصدر حكم بالتصحيح فى مخـالفة الارتفاع بالبنـاء بدون ترخيص لا يتأتى تصحيح أعمالها الا بازالتها ، ويبـدو ذلك فى مخـالفة الارتفاع بالبناء بدون ترخيص بالمخالفة للقانون ١٠٦/١٩٧٦ و٣٠/١٩٨٣ • فان القضاء بتصحيح المخالفة فى هذا الارتفاع بما يجعله متفقا مع نصوص القانون لا يتصور فى التطبيق الا أن يكون بالازالة ، لأنه لا يمكن لجهـة الترخيص بالبناء أن ترخص بما يجاوز ذلك الحد الأقصى ، ويدها مغلولة قانونا من اجازته ، ومن ثم فان قضاء التصحيح هنا يعنى بالضرورة القانونية ازالة الأعمال المخالفة » •

ووجه الخطأ فى هذه الحيثية الفريدة :

أولا : ان الحكم استحدث مبدأ جديدا فى تفسير الأحكام ، يقوم عـلى التناقض بين مدلول الحكم عند النطق به ، ومدلوله عند التنفيذ ، بحيث يكون للحكم مفهوم معين عند صدوره ، ومن ثم فهو تصحيح ، ومفهوم آخر مضاد عند تطبيقه ، ومن ثم فهو ازالة ، رغم أن المشرع غاير بين التعبيرين واستعمل كلمة « أو » للمغايرة بين التصحيح والازالة ، ورغم أن القاضى عندما نطق بالحـكم كان يعنيه تماما ، فحـكم الى جـانب التصحيح بضعف الرسـم المقرر ، الأمر الذى لا يحـكم به اذا هـو حكم بالازالة • ولم يسبق الحـكم المطعون فيه ، فى هذا النظر الفريد حكم آخر ، ولا جرى بهذا التفسير قلم فقيه • ولا كان فى نية المشرع عندما وضع النص الجنائى أن يكون موضعا للتحويل والتأويل والتبديل بحسب الظروف عند التنفيذ •

ليس فحسب ، بل ان الحكم المطعون فيه ، وبهذا التفسير أباح لجهـة التنفيذ أن يكون لها سلطة القضاء ، وأن تحكم بغير ما حكم به القاضى ، فاذا حكم القاضى بالتصحيح ، حكمت هى بالمغايرة لحكم القاضى بالازالة ، ونفذت حكمها دون حكم القاضى •

ثانيا : تنص المـادة ٢٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحكام المواد ٤ و٥ و٧ و٨ و٩ و١١ و١٢ و١٣ و٢٠ من هذا القانون • كمـا يعاقب كل من يخالف أحـكام لائحته التنفيذية ، أو القرارات الصادرة تنفيذا له بالحبس مدة لا تزيد عـلى ستة

أشهر ، وبغرامة لا تقل عن عشرة جنيهات ، ولا تزيد على ألف جنيـــه أو باحدى هاتين العقوبتين •

ويجب الحكم فضلا عن ذلك بازالة أو تصحيح أو اســتكمال الأعمـال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر بشأنه قرار نهائى من اللجنـــة المختصة •

فاذا كانت المخالفة متعلقة بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها . فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة ، كما يحكم بناء على طلب الجهـة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فى المـدة التى يحددها الحكم ، فاذا لم يقم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة جاز للجهة المذكورة اعدادها دون مسئولية عليها ووفقا لوضـــع المبنى الظاهر وذلك على نفقته مقابل ٢٪ من قيمة تكاليف الأعمال بما لا يقل عن خمســة وعشرون جنيها وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الادارى » •

ويبين من هذا النص أن المحكمة الجنائية تملك الحكم ، فضلا عن العقوبة الأصلية المنصوص عليها فى الفقرة الاولى من هذه المـادة ، **بعقوبات تبعية ثلاث هى الازالة او التصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، وكل من هـذه العقوبات التبعية تختلف عن الأخرى** • ولقد ذكر الحـكم فى أســبابه أن الازالة تختلف عن التصحيح •

. واذا كان ذلك ، وكان **مفهوم الازالة المغاير لمفهوم التصحيح تحت نظر القاضى الجنائى المختص وهو يصدر حكمه ، فانه يتعين الامتثال لمـا حكم به من ازالة أو تصحيح واعمال المفهوم التصحيح لمـا قضى به • فاذا صدر الحكم بالتصحيح ، تعين الالتزام بما قضى به وعـدم تحويل التصحيح الى ازالة** • حتى ولو كان الحكم خاطئا لأن السبيل الى تصحيح هذا الخطأ هو بالطعن فى هذا الحكم بالطريق القانونى أو بطلب تفسيره من ذات المحكمة التى أصدرته •

ثالثا : الثابت بغير خلاف بين أطراف النزاع ، أن عقـــار النزاع قد تحررت عنه ثلاث مخالفـات : المخـالفة الأولى برقم ١٦٦/١٩٨١ ، وقيـدت برقم ٥٨٣/١٩٨٢ جنح العجوزة عن اقامة الطوابق الحادى عشر والثانى عشر والثـالث عشر فوق الأرضى بدون ردود واقامة الطابق الرابـع عشر بدون ترخيص • وقضت محكمة الجنح بتاريخ ١٢/٢/١٩٨٣ بغرامة ٥٠٠ جنيــه وضعف رسم الترخيص مع تصحيح الأعمال المخالفة • وقد اســتأنف الملاك

هذا الحكم ولم تستأنفه النيابة العامة • ـ **والمخالفة الثانية** برقم ١٩٨١/٢٢٧ وقيدت برقم ١٩٨١/١٠٩٨ جنح العجوزة عن اقامة الطابقين الخامس عشر والسادس عشر فوق الأرض بدون ترخيص • وحكمت فيهــا محكمة الجنح بتاريخ ١٩٨٣/٣/٢٢ بغرامة ألف جنيه وضعف رسم الترخيص مع تصحيح الأعمال المخالفة • وقد استأنف الملاك هذا الحكم ولم تستأنفه النيابة العامة• أما **المخالفة الثالثة** رقم ١٩٨٢/٩٥ فقد ذهب الحكم المطعون فيه الى أنها قيدت برقم ١٩٨٢/٢٥٧٢ جنح العجوزة عن اقامة الطابقين السـابع عشر والثامن عشر بدون ترخيص وانه لم يصدر فيها الحــكم حتى الآن ، والصــحيح أن الجنحة المذكورة قيدت برقم ١٩٨٢/٣٥٢١ جنح العجوزة • وحكمت فيهــا محكمة الجنح بتاريخ ١٩٨٣/٥/٤ بغرامة ٥٠٠ جنيه وضعف رسم الترخيص مع تصحيح الأعمال المخالفة ولم تستأنفه النيابة العـامة (مستند رقم (١) من الحافظة المقدمة مع هذا الطعن) •

واذا كان الثابت مما تقدم أن **المحكمة الجنائية** المختصة **قد حكمت فى الجنح الثلاث المتعلقة بجميع الأدوار المخالفة فى العمارة بالغرامة والتصحيح ولم تكن تحكم بالازالة رغم أن هذا الحكم كان فى مكنتها ، فانه يتعين من تم النزول على ما حكمت به المحكمة والاقتصار على التصحيح دون الازالة ، ولا تملك أية جهــة أن تقلب التصحيح الى الازالة ، بمقولة أنه لا يتصور فى التطبيق أن ينفذ حكم التصحيح الا بالازالة** لأن ذلك يعد تفسير للحكم يغاير منطوقه •

وبفرض أن الحكم كان خاطئا حين قضى بالتصحيح دون الازالة ، فان السبيل الى تصحيحه لا يكون بتفسيره من جهة أخرى تفسيرا مغايرا للمنطوق وانما يكون بالطعن فيه بالطريق القانونى أو بطلب تفسيره من المحكمة التى أصدرته دون غيرها ، واذ لم تطعن النيابة العامة فى هذه الأحكام فانه يتعين الالتزام بما قضت به • واذ ذهب الحكم الطعين الى غير ذلك وفسر التصحيح بأنه ازالة ، فانه يكون قد صدر مشوبا بغصب لسلطة قضائية أخرى ، اذ أعمل تفسيرا يخالف منطوق الحكم وهــو تفسير لا تملكه محكمة القضـاء الادارى •

رابعا : اذا كان ما سبق هو التطبيق السليم للأحـكام الجنائية ، فانه يكون الأولى بالتطبيق اذا كانت المحكمــة الجنائية قد رفضت الحـكم بالازالة وأوقعت على المدعين العقوبة البديلة عنها •

ذلك أن الفقرة الثالثة من المـادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ تنص على أنه :

« فاذا كانت المخالفة متعلقة بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها، فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة ... » .

ويبين من هذه الفقرة - بغير اجتهاد أو خلاف فى التفسير ، أن المشرع خول المحكمة سلطة عدم القضاء بالازالة ، اذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص وانزال عقوبة بديلة عنها هى الزام المخالف بضعف الرسم المقرر . **وهذا النص لم يضعه المشرع عن غفلة ، بل تعمد ايراده فى القانون حماية للثروة القومية التى تتمثل فى المبانى التى تقام بدون ترخيص من الضياع** . وذلك نظرا لأزمة المساكن الطاحنة التى تجتازها البلاد ، والتى من شأنها أن تجعل هدم أية وحدة سكنية جريمة لا تغتفر فى حق الوطن والمواطنين . ولقد سبق هذا النص تعليمات أصدرتها النيابة العامة - بموافقة الحكومة - مقتضاها ايقاف تنفيذ الأحكام التى تصدر بالازالة ، وهذه التعليمات صدرت منذ عشرات السنين بعد استحكام أزمة الاسكان ، والتزمت النيابة العامة بتطبيقها واستقرت على مقتضاها الاوضاع ، كما أصدر المشرع القانون ١٣٥/١٩٨١ الذى حظر اصدار أحكام بالازالة فى الحالات المبينة بالمادة الأولى منه ، الأمر الذى حدا بالمشرع الى منح المحكمة سلطة تقديرية فى القضاء بالازالة أو عدم القضاء بها بمقتضى الفقرة الثالثة من المادة ٢٢ السالفة الذكر .

ومن حيث أن محكمة جنح العجوزة فى الأحكام الثلاثة المتعلقة بعقار النزاع السابق الاشارة اليها قد حكمت بالزام المخالفين بضعف الرسم المقرر ، فانها بذلك تكون قد طبقت الفقرة الثالثة من المادة المذكورة ، ورفضت القضاء بازالة الطوابق المقامة بدون ترخيص ، وأنزلت على المخالفين العقوبة البديلة عن الازالة وهى الزامهم بضعف الرسم المقرر .

ومن العجيب أن محكمة القضاء الادارى فى حكمها الطعين - أغفلت كلية الاشارة الى نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٢ السالف الذكر رغم ابرازه فى جميع المذكرات المقدمة من الطاعنين ، ولو أنها تنبهت الى هذا النص ورجعت الى جذوره التاريخية لتغير لديها وجه الرأى فى الدعوى ، ولما اضطرت الى تفسير منطوقه حكم محكمة الجنح تفسيرا لا تملكه ، ويغاير المنطوق بأحلال الازالة محل التصحيح ، رغم أن محكمة الجنح ما كان يجوز لها أن تقضى بالازالة ، بعد أن رفضتها وأوقعت على المخالفين العقوبة البديلة عنها .

ومن حيث أن الحكم المطعون فيه اذ أخذ بغير هذا النظر ، وفسر التصحيح بأنه ازالة ، وهو ما يخرج عن سلطانه ويتعارض كلية مع ما قضت

به المحكمة الجنائية من الزام المخالفين بضعف الرسم المقرر ، فانه يكون بذلك قد خالف القانون مخالفة صارخة ، مما يجعله خليقا بوقف التنفيذ والالغاء ، اذ أن هذا النظر غير السليم قانونا كان هو عمدة الحكم فى جميع أسبابه ، وبدون اقراره لا تكون ثمة أسباب أخرى يمكن أن تحمله .

خامسا : اذا كان ما سبق هو الأساس القانونى السليم لنفى ما جاء بالحكم من وجوب قلب التصحيح الذى قضت به المحكمة الى ازالة فى حالة عقار النزاع ، باعتبار أن قضاء التصحيح يعنى بالضرورة القانونية ازالة الأعمال المخالفة ، حيث لا يتصور أن تبقى بغير ازالة ، وهى تأبى التصويب والتصحيح ويمتنع قانونا الترخيص بها لتبقى متحدية للقانون وعصية على الامتثال لأحكامه الآمرة طبقا لما جاء بأسباب الحكم ، **فان الواقع العملى يدحض ما جاء بحيثيات الحكم** فى هذا الخصوص اذ تتجاهل هذه الحيثيات الواقع العملى - الذى لا يصح أن يغفله القاضى الادارى - **والمتمثل فى آلاف العقارات التى سبق الحكم فى المخالفات المحررة عنها بالتصحيح ومع ذلك ظلت شامخة بغير ازالة . اذ أن التصحيح فى هذه الحالات قد فسر التفسير السليم الذى يتفق مع احكام القانون ومع العرف السائد الذى أبت المحكمة الالتفات اليه** ، فى حين أنه هو الأصل والذى من مقتضاه التغاضى عن مخالفة البناء بدون ترخيص اكتفاء بأداء ضعف الرسم المقرر ، وهو الأمر الذى استقر فى وجدان المجتمع ، وكان يجب على القاضى الادارى أن يأخذه فى الحسبان - باعتباره يتلافى كارثة قومية تتمثل فى هدم الوحدات السكنية التى يحتاج اليها الآلاف من أبناء هذا الشعب ، وهو اعتبار يعلو على كافة الاعتبارات ، مما دفع النيابة العامة والحكومة الى عدم تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالازالة ، والى اصدار التشريعات تلو الأخرى التى تحظر الازالة صونا للوحدات السكنية من الضياع .

وعلى ذلك ومسايرة لمنطق الحكم ، وبصرف النظر عن الاعتبار السابق ، - رغم أهميته - **فانه ليس صحيحا أن حكم المحكمة بالتصحيح مستحيل اعماله كما ذهبت المحكمة الا بالازالة ، ذلك أن اعماله وذلك بافتراض أن الطوابق الزائدة قد صدر عنها ترخيص من المحكمة مقابل أداء ضعف الرسم المقرر** ، اذ أن القانون خول المحكمة الخيار بين الحكم بالازالة وبين القضاء بضعف الرسم المقرر ، فاذا ما قضت بالخيار الثانى ، كان ذلك بمثابة ترخيص من المحكمة باقامة الطوابق الزائدة تصحح به الأعمال المخالفة .

وهذا ما قرره المشرع صراحة فى المادة ٢٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ حين منح المحكمة سلطة الاستثناء من قيود الارتفاع بحكم منها - وليس أمر

الإستثناء في هذا الشأن بغريب على القانون المذكور قبل تعديله بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، اذ كان يخول الجهة الادارية ذاتها حق الاستثناء من قيود الارتفاع القانونية فى الأحوال التى تقدرها (المادة ٢٩) - ولا جدال فى أن الجهة الادارية فى هذا الصدد يجب أن تتقيد بما انتهى اليه الحكم القضائى ، وهى فى ذلك لا تصدر قرارا اداريا من جانبها بالترخيص وانما تنفذ حكم القضاء .

هذا النظر هو ما طبقته الحكومة فعلا بالنسبة لجميع العقارات التى جاوزت حدود الارتفاع فى ظل القانون المذكور ، دون أن تستلزم صدور ترخيص آخر بالتصحيح من الجهة الادارية ، ولا تزال هذه العقارات تقف شاهدة على عدم صحة ما انتهى اليه الحكم الطعين فى هذا الخصوص .

سادسا : وانطلاقا مما تقدم ، فانه لا يكون صحيحا ما ذهب اليه الحكم الطعين من انكار دور النيابة العامة فى تنفيذ الأحكام الجنائية الصادرة فى خصوص المبانى المخالفة . اذ أن النيابة العامة هى التى تملك وضع الأحكام فى نطاقها الصحيح دون خروج على منطوقها . وهى اذ تستعين بالجهة الادارية فى التنفيذ ، انما يكون ذلك تحت اشرافها وبناء على تحديدها السليم لمقتضى الحكم دون تجاوز فى تفسيره . اما أن يترك الأمر للجهة الادارية لاصدار قرارات مستقلة بتنفيذ هذه الأحكام ، فان ذلك يؤدى الى نتائج فى غاية الخطورة . ولعل ما حدث فى عقار النزاع خير شاهد على ذلك ، اذ أن قرار الجهة الادارية ١٩٨٣/٣٠٠ قد صدر قاضيا بالازالة على خلاف الأحكام الصادرة فى خصوص هذا العقار ، ورغم تعارض الازالة مع القضاء بالعقوبة البديل عنها .

ومن ثم يكون ما ذهب اليه الحكم الطعين فى هذا الخصوص ، حين اعتبر أن دور الادارة قد اقتصر على مجرد سرد ما صدر من أحكام غيابية على غير أساس سليم من القانون ، اذ أن الادارة قد غيرت فى قرارها منطوق هذه الأحكام ، وان كان قد شفع لها لدى المحكمة فى اجراء هذا التفسير ما ذهبت اليه المحكمة ذاتها من تفسير خاطىء للأحكام المذكورة .

سابعا : اذا كان الحكم المطعون فيه قد وقع فى خطأ قاتل ، حين أغفل نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، فانه فضلا عن أنه لم يحسم فى أسبابه ما اذا كان لعقار النزاع مركز قانونى ذاتى نتيجة الأحكام الصادرة بشأنه استنادا منه الى سلامة تفسيره للتصحيح بأنه ازالة ، **فقد وقع الحكم الطعين فى خطأ فادح آخر حين ذهب الى أن التدابير الادارية - ومن بينها الازالة - تسرى على المخالفات التى وقعت فى عقار النزاع اذا لم**

يكن قد نشأ لملاكه مركز ذاتى بالنسبة لها ، ومن ثم تسرى فى شأنها أحكام المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديلها ، الأمر الذى يجوز معه للمحافظ أن يصدر قرارا بازالتها عند عدم الالتزام بقيود الارتفاع ، وذلك دون رجوع الى اللجنة المشار اليها فى هذه المادة ٠

ووجه الخطأ فيما ذهبت اليه المحكمة فى هذا الخصوص ، أنها **ربطت المركز القانونى الذاتى للطاعنين بمحاضر المخالفات التى تحرر عن العقار ، فى حين أن الصحيح أن المركز القانونى الذاتى ينشأ من مجرد اتمام البناء** المخالف فى ظل القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، وقبل العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، اذ أن واقعة اتمام البناء فى ظل القانون ١٩٧٦/١٠٦ — حتى لو لم تحرر عنها مخالفات — تجعل لهذا العقار مركزا قانونيا بمقتضاه تكون المخالفات التى حدثت فيه خاضعة لأحكام القانون الذى تمت فى ظله ، دون أحكام القانون الذى صدر بعد اتمام هذا البناء ، طالما أن هذا القانون لا يسرى بأثر رجعى على الأعمال والمخالفات التى تمت قبل صدوره ، بل يسرى طبقا لنص المادة السابعة منه بأثر مباشر من اليوم التالى لنشره على الأعمال التى تقع بعد هذا التاريخ ، أى اعتبارا من يوم ١٩٨٣/٦/٨ ٠ ومن ثم فانه لا يكون صحيحا ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه فى هذا الخصوص ، من أن حكم المادة ١٦ بعد تعديلها بالقانون ١٩٨٣/٣٠ يسرى على عقار النزاع مما يخول المحافظ سلطة ازالة الطوابق المجاوزة للارتفاع دون رجوع الى اللجنة المشار اليها فى هذه المادة ٠

وهذا الخطأ الذى وقع فيه الحكم أساسه عدم تحديده للوقت الذى ينشأ فيه المركز القانونى الذاتى ، وما ترتب على ذلك من خلط بين القواعد التى تسرى بأثر رجعى وتلك التى تسرى بأثر مباشر ٠

كما أنه من وجه آخر فان المحكمة بهذا النظر الخاطىء تهدر نصا فى القانون ١٩٧٦/١٠٦ هو نص المادة ٢٨ الذى يجرى كالآتى :

« مع عدم الاخلال بأحكام المادة (٥) من قانون العقوبات ، تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المبانى المرخص فى اقامتها قبل العمل به ، وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص » ٠

واذ تنص المادة الخامسة من قانون العقوبات على أنه : « يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها ٠٠٠ وهو نص يؤكد مبدأ عدم رجعية الجزاءات الجنائية ، وهو ما يسرى بدوره على الجزاءات الادارية

طالما فيها معنى الجزاء ، وهو ما أكدته المادة ٢٨ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ بالنسبة لأحكام الباب الثاني الذى يتضمن الجزاءات الادارية ، اذ حرصت المادة المذكورة على تأكيد عدم الرجعية بالنسبة لها • واذ وردت المادة ١٦ فى الباب الثانى من القانون ١٠٦/١٩٧٦ ، وأحالت اليهـا المادة ٣ من القانون ٣٠/١٩٨٣ ، فانه اعمالا لنص المادة ٢٨ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ لا يسوغ أن تسرى أحكام هاتين المادتين بأثر رجعى على الوقائع التى تمت قبل صدور القانون ٣٠/١٩٨٣ •

وحيث أنه لما كان ذلك ، وكان المبدأ الذى تبناه الحكم المطعون فيه فىهذا الخصوص يتسم بالمبالغة الصارخة للقانون، ويمثل خطورة بالغةليست فقط على عقار النزاع ، وانما على العقارات الأخرى التى قد يعرض أمرها على المحكمة التى أصدرت هذا الحكم ، فانه يتعين لذلك المبادرة بايقاف تنفيـذ هذا الحكم تمهيدا لالغائه •

السبب الثانى :

جاء بأسباب الحكم المطعون فيه ، أنه فيما يتعلق بطلب الخصم المتدخـل منضما للمدعين ، **وقف تنفيذ ثم الغاء القرار ١٦٣/١٩٨٣ بهدم العقار** حتى سطح الأرض ، **فانه وقد صدر هذا القرار بالتطبيق لأحكام المواد ٥٥ ، ٥٦ ، ٥٧ ، ٥٨ من القانون ٤٩/١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن ، فان المحـاكم الابتدائية هى التى تختص بالطعن فى هذا القرار** وفقا لنص المادة ٥٩ من هذا القانون ، ومن ثم يتعين الحكم بعدم الاختصاص فيما يتعلق بهذا الطلب والاحالة الى المحكمة الابتدائية •

ووجه الخطأ فى هـذه الحيثية أن **المدعين الذين انضم اليهم المتدخل فى طلباتهم لم يطلبوا الغـاء أو وقف تنفيذ القرار ١٦٣/١٩٨٣ ، وانمـا هم تعرضوا لهذا القرار فى مذكراتهم باعتباره ركيزة وسند لقرار المحافظ رقم ٣٠٠/١٩٨٣** ، ونعوا على القرار ١٦٣/١٩٨٣ المؤرخ ٢٨/٥/١٩٨٣ انه صدر معدوما ، لم يستوف شكله القانونى ، وفقد مضمونه الموضوعى ، ثم هو لم يعلن الى أصحاب الشأن حتى يطعنوا فيه •

واذ تدخل السيد/محمد سعيد محمد فى الدعوى بصفته واحـدا من الملاك ، منضما الى المدعين ، فان طلباته بهذه الصفة الانضمامية هى نفس طلبات المدعين فى الدعوى بما لا يجاوزها ، ومن ثم فقد انتهت مذكراته ، فى طلباته الختامية بالتصميم على الطلبـات المقدمة من المدعين ايقاف قرار المحافظ بازالة الأدوار الرابع عشر وما يعلوه •

وكان حريا بالحكم المطعون فيه أن يتصدى للقرار ١٩٨٣/١٦٣ باعتبار أن هذا القرار هو ركيزة قرار المحافظ ١٩٨٣/٣٠٠ وسنده الذى استند اليه ، لا أن يحكم بعدم الاختصاص بالنسبة اليه ··· ذلك لأنه وطالما كان داخلا فى اختصاص المحكمة أن تنظر فى القرار ، فانه يدخل فى اختصاصها أيضا ولزوما ، أن تنظر فى كل أسانيد وركائز القرار المطعون فيه ، والا كان هذا من الحكم فصلا بين القرار وسببه أو تجريدا له من سببه ، الأمر الذى لا يسوغ فى القانون ، لأن الطعن فى القرار هو فى حقيقة الأمر طعن فى أسبابه التى بنى عليها ، وتعريه لهذه الأسباب ·

وتجريد القرار من سببه ، أو فصل السبب عن القرار بحجة أن القضاء العادى هو المختص بالفصل فى المطاعن الموجهة الى السبب ، كان يستلزم بالضرورة ووفقا لمنطق الحكم أن تحكم على القرار المطعون فيه بالالغاء طالما أن أسبابه لم تستقر بعد وما زالت موضعا للمحاجة القضائية ·

وعدم التصدى لأسباب القرار التى بنى عليها ، أى عدم التصدى للقرار ١٩٨٣/١٦٣ والرد على المطاعن التى وجهها الطاعنون له يعتبر من الحكم قصورا فى التسبيب ، يشوب الحكم بالبطلان ، لأنه لو كان قد فعل — أى لو سبب قضائه — لتغير وجه الحكم فى الدعوى ، اذ سينتهى الأمر بالقرار المطعون فيه الى أن يكون قرارا غير محمول على سبب ، أو محمولا على سبب معدوم ·

السبب الثالث :

بينما فى السبب الأول من أسباب هذا الطعن كيف أن الحكم المطعون فيه تناول بالتحوير والتأويل الأحكام الجنائية الصادرة بالتصحيح ··· ولم يقف الأمر بالحكم عند هذا الحد بل أنه تناول القرارين المطعون فيهما بالتحوير والتأويل ، وبالاضافة أيضا · ذلك أن القرار الأول للمحافظ والصادر بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ والذى طعن فيه الطاعنون ابتداء ، كان يستند الى تنفيذ أحكام جنائية ·

ولما أعلن المحافظ بعريضة الطعن ، أصدر قراره الثانى الذى يحمل رقم ١٩٨٣/٣٠٠ ، واستبدل بالسبب الذى كان ركيزة لقراره الأول سببا آخر هو القرار ١٩٨٣/١٦٣ · **وقد اعتبر الحكم المطعون فيه أن قرار المحافظ المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ليس قرارا اداريا لأنه لم يتضمن أية مساس بالمراكز القانونية للمدعين ، ومن ثم حكم بعدم قبول طلب وقف تنفيذه** · واعتبر الحكم أن القرار ١٩٨٣/٣٠٠ لم يصدر استنادا الى القرار ١٩٨٣/١٦٣ ، اذ

ذكر الحكم أن القرار ١٩٨٣/١٦٣ انما ورد فى القرار المطعون فيه على سبيل عرض التطورات ، وعلى سبيل التذكير ٠

وبعد أن جرد الحكم القرار المطعون فيه من سببه راح يتلمس له سببا جديدا هو حق المحافظ المطلق فى الإزالة استنادا الى المادة ١٦ من القانون ١٩٨٣/٣٠ ، أى القانون اللاحق ٠ يقول الحكم ، والقول بغير ذلك ، أى القول بالخضوع للقانون السابق ، مؤداه اعتبار القانون السابق أقوى سيادة من القانون اللاحق ٠

ووجه الخطأ فيما ذهب اليه الحكم :

أولا : أنه لا يسوغ القانون أن يجرد الحكم القرار الادارى المطعون فيه من سببه أو أسبابه التى بنى عليها ، ليسببه بأسباب جديدة من عندياته ٠

ثانيا : ورغم خطأ الحكم فى تطبيق المادة ١٦ لعدم توافر شروطهما ، فقد أخطأ الحكم القاعدة الدستورية الواردة فى المادة ١٨٧ من الدستور التى تنص على أنه لا تسرى أحكام القوانين الا على مايقع من تاريخ العمل بها ، ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، الا اذا نص القانون على خلاف ذلك ٠ ولم ينص القانون ١٩٨٣/٣٠ على خلاف ذلك ، وانما نص صراحة فى المادة ٧ منه على أن يعمل بهذا القانون من اليوم التالى لنشره فى الجريدة الرسمية . وقد نشر فى ١٩٨٣/٦/٧ ، وعلى ذلك — وعلى خلاف ما ذهب اليه الحكم — فان القانون ١٩٧٦/١٠٦ الذى تحددت فى ظله كل المراكز القانونية للطاعنين هو القانون واجب التطبيق وحده دون غيره ، من القوانين اللاحقة ٠

السبب الرابع :

أخطأ الحكم المطعون فيه اذ حكم بالرفض فى الدفع بعدم دستورية المادة ١٦ من القانون ١٠٦ ١٩٧٦ التى تعطى للمحافظ سلطة الازالة ، بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٥ ، **وعدم دستورية المادة ١٦ من القانون ١٩٨٣/٣٠ فى فقرتها الأخيرة** التى تعطى للمحافظ سلطة الازالة بدون الرجوع الى اللجنة ، **وبعدم دستورية المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠** التى تعطى للمحافظ سلطة الازالة وفقا لحكم المادة ١٦ من هذا القانون ٠

وقد استند الحكم المطعون فيه الى أن الازالة ليست عقوبة ، لأن ذكرها لم يرد فى قانون العقوبات وهو يسرد العقوبات الأصلية والتبعية ، ولأنها — أى الازالة — ليست جزاء قانونيا يوقعه القاضى على من تثبت ادانته عن

جريمة بايلامه ايلاما مقصودا يمس حقا له . وهي لا تعدو أن تكون جزاء مدنيا من قبيل اعادة الشيء الى أصله أو رده الى أصله ، أو هي اجراء من اجراءات الضبط الادارى ... ومن ثم يقول الحكم المطعون فيه : أنه لا مخالفة للمادة ٦٦ من الدستور التى تنص على أنه لا توقع عقوبة الا بحكم قضائى .

ووجه الخطا فيما ذهب اليه الحكم :

أن قانون العقوبات ليس هو المرجع الوحيد في حصر الجرائم أو في حصر العقوبات اذ أن هناك عشرات من القوانين التى تكمل قانون العقوبات ، وتؤثم أفعالا ، لم يؤثمها قانون العقوبات ، وتفرض عقوبات أصلية أو تبعية لم ترد فى قانون العقوبات ، وتتناسب مع هذه الجرائم .

والقانون ١٩٧٦/١٠٦ نفسه شاهد على ذلك ، فقد أورد جرائم لم ترد في قانون العقوبات ، وأفرد بابا للعقوبات عليها هو الباب الثالث تحت عنوان « فى العقوبات » ، ونص فى المادة ٢٢ على عقاب من يخالف أحكام المواد ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ٢٠ بالحبس والغرامة كعقوبة أصلية وبالازالة كعقوبة تبعية . كما أنه نص فى المادة ٢٦ على عقوبات أصلية هى الحبس والغرامة ، وبشطب اسم المهندس من سجلات نقابة المهندسين ، وحظر التعامل مع المقاول ... الخ كعقوبة تبعية .

وهى عقوبات تبعية ، تتناسب مع طبيعة الجريمة ، وتحقق الهدف من العقاب وهو الزجر والايلام . ولا تعتبر جزاء مدنيا ، لأنه لا دعوى مدنية مطروحة على القاضى الجنائى ليحكم فيها بجزاء مدنى . كما أنها ليست اجراء من اجراءات الضبط الادارى ، والا لما خص المشرع القاضى ليحكم بها . والا أيضا لترك أمرها لجهة الادارة .. والمشرع منزه عن العبث أو اللبس فيما يصدر من قوانين ، وحين يورد الازالة تحت عنوان « العقوبات » فى القانون ، فهو يعنى ذلك ويعنى أنها عقوبة ، وليست تدبيرا من التدابير كما فعل فى القانون ١٩٧٤/٣١ بشأن الأحداث . فقد أورد فى هذا القانون الباب الثانى منه تحت عنوان « العقوبات والتدابير » واعتبر أن التوبيخ والتسليم والالحاق بالتدريب المهنى والالزام بواجبات معينة ... الخ تدابير بحسب المادة ٧ وليست عقوبة . واعتبر أن المصادرة واغلاق المحل من العقوبات التبعية مع أن الاغلاق ليس من العقوبات التبعية فى المادة ٢٤ ، ٢٥ من قانون العقوبات ، الأمر الذى يؤكد أن قانون العقوبات ليس وحده المرجع فى تعداد العقوبات التبعية .

واذا كان المحافظ لا يملك أن يصادر طوبة مملوكة لمواطن ـ والمصادرة عقوبة تبعية ـ فهو لا يملك من باب أولى أن يزيل صرحا قائما ويهدم عمارة على رأس أصحابها • ولعله غني عن البيان ، حين يكون الخطاب موجها الى القاضي الانسان ، مدى الايلام النفسي الذى أنكره الحكم المطعون فيه على الطاعنين ، حين تمتد أيديهم بالعطاء والبناء ، ليروا أيدى أخرى تمتد بالهدم والتخريب •

والدفع بعدم الدستورية على هذا النحو ، ليس دفعا كيديا ، وانما هو دفع قانوني له أصالته ووجاهته ، **وتتوافر فيه شروط العرض على المحكمة الدستورية** التى تختص وحدها بالقضاء بدستورية أو عدم دستورية نصوص القانون ، ولا يكون الحكم ـ اذ تصدى للفصل فى هذا الدفع بأسباب غير سائغة ـ الا مجاوزا حدود سلطته ، ومغتصبا لسلطة غيره من المحاكم •

ولما كان ذلك ، وكان الدفع بعدم الدستورية دفعا واضحا ، وجديته ظاهرة فان الحكم المطعون فيه واجب الالغاء ، الأمر الذى يتعين معه وقف تنفيذه الى أن يلغى •

السبب الخامس :

جاء في اسباب الحكم المطعون فيه :

« ومن حيث انه عن الطلب الذى تم تقديمه بعد العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ عملا بمادته الثالثة فسواء كان هذا الطلب عن مخالفة الارتفاع بالبناء بدون ترخيص وبما يجاوز حده الأقصى قانونا ، أو كان متعلقا بغير ذلك على ما تردد فى دفاع المدعين ، فانه اذا لم تطبق هذه المادة فى شأن تلك المخالفة ، فالقرار الطعين سائغ قانونا على ما سلف ايضاحه من بيان أسقط من اسناده أحكام تلك المادة ، وهو سائغ قانونا أيضا على مقتضاها • لأن نصها صريح على أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المبينة فى المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو خروجا على خط التنظيم أو تجاوزا للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قراره بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم تلك المادة • ولقد تحقق ذلك فى حالة النزاع اذ عرض أمر العقار على لجنة اعدت تقريرا عنه وعرض الأمر على المحافظ بهذا التقرير ، فاتخذ القرار الطعين بالازالة ، وهو ما يملكه على موجب تلك الأحكام من القانون » •

وقد جاهد الحكم المطعون فيه بهذه الحيثية فى أن يجد سببا لقرار المحافظ ، بعد أن جرده من سببه وسنده ، وهو قرار اللجنة ١٦٣/١٩٨٣ ، وبعد أن أول الحكم الجنائى على غير مقتضاه من القانون ··· وبعد أن طبق القانون ١٠٦/١٩٧٦ نقول أنه كان جهادا من الحكم ، أو اجتهادا منه ، أو لعله كان تطوعا منه ، أن يعزى القرار الى سبب ، يقول الحكم أن القرار نفسه أسقطه من اسناده ·

وبالرجوع الى طلب التصالح الذى أسقطه قرار المحافظ من اسناده والذى كان قد قدمه اثنان فقط من الملاك ، كانا متهمين فى الجنحة ٥٨٧٤/١٩٨٣ جنح العجوزة التى لم تفصل فيها بعد ، **ستجد المحكمة الموقرة ، أنه كان مقصودا به وعلى النحو الوارد به وقف الاجراءات بالنسبة لهما فى الجنحة استنادا الى طلب المصالحة** ··· فهو ـ أى طلب التصالح ـ لم يكن مقصودا به أكثر من ذلك ، ولا تصالح على غير ذلك لأنه لا ترخص فى حقوق الطاعنين طبقا لكل القوانين التى تحددت فى ظلها مراكزهم النهائية والسابقة على القانون ٣٠/١٩٨٣ ولم يوكل الطاعن الأول أحدا فى تقديم طلب التصالح ·

ولم يعرض أمر العقار على لجنة أعدت تقريرا عنه ، كما ذكر الحكم ، تبريرا لقرار المحافظ المعيب ، ولا الحكم ذكر رقم أو تاريخ قرار اللجنة المذكورة ، وانما ساق أسبابه مجهلة ، وليس فى الأوراق ، قرارا منسوبا الى لجنة ، الا ذلك القرار ١٦٣/١٩٨٣ الذى وضعته المهندسة فتحية الحسينى ، وتاريخ هذا القرار ٢٨/٥/١٩٨٣ · وكان مفروضا على المحافظ ، وقد قدم اليه طلب التصالح فى ٢٥/٦/١٩٨٣ أن يشكل لجنة طبقا للمادة ١٦ من القانون ، لأن جميع الاجراءات التى تطلبها القانون فى المادة ١٦ يجب أن تكون لاحقة لتاريخ الطلب ، لا سابقة عليه ، ومن هنا كان خطأ الحكم وهو يبرر خطأ المحافظ ، وقد أدرك المحافظ خطأه فلم يسند قراره الى المادة ٣ ، ولكن الحكم أسند قراره اليها فكان محافظا أكثر من المحافظ ·

السبب السادس :

جاء فى أسباب الحكم المطعون فيه أنه لا أساس لما يقوله المدعون بأن العرف استقر على تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المنصوص عليه فى القانون ، وأن المشرع ساعد على تكوين هذا العرف باجازته الاستثناء الفردى من قيود الارتفاع بمقتضى حكم المادة ٢٩ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ قبل تعديلها ،

ذلك لأن العرف لا يقوى على تعديل نص تشريعى ، ولأن اجازة الإستثناء من أصل عام لا تعنى أن يصبح الاستثناء هو الأصل ، وأن يتحول الأصل إلى استثناء كما أنه لا وجه لما ساقه المدعون من أن الواقع كان يقتضى التجاوز عن مخالفتهم قيود الإرتفاع على أساس أن المشرع سبق أن اعتد بهذا الواقع وأقره فى قوانين سابقة ، من بينها القانون ١٩٨١/١٣٥ الذى منع ازالة المبانى المقامة بدون ترخيص فى تقاسيم مخالفة لمدة حددها • ذلك لأن المحافظ لا يملك التجاوز عن تطبيق القانون فيما لم يرخص المشرع له بالتجاوز عنه ، اذ أن مثل هذا التجاوز لا يمكن أن يقع الا بتشريع صادر من السلطة التشريعية •

ووجه الخطأ فى هذه الحيثية :

ان الحكم صادر المطلوب ، فلم يكن ذكر العرف والقوانين المماثلة ، الا لاثبات عسف المحافظ فى اتخاذ القرار ، وهو عسف يقوم فى المقام الأول على مخالفة القانون ، ذلك أن المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ تنص صراحة فى فقرتها الثالثة أنه اذا كانت المخالفة متعلقة بأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها ، فيحكم على المخالف بضعف الرسم المقرر • وهو ما حكم به على الملاك ، بالتصحيح وضعف الرسم المقرر ، بأحكام جنائية تعتبر حجة على الكافة ، وليس المحافظ باستثناء من الكافة ، وكان حريا بجهة الادارة أن تمتثل لهذه الأحكام ، لا أن تناطح هذه الأحكام •

كذلك تنص **المادة ٣٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦** الذى تحددت فى ظله **مراكز الطاعنين على أنه** : « تعدل بقوة القانون القرارات والتراخيص الصادرة طبقا لأحكام المادة (٨) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه باعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الارتفاع المقررة بالقانون ولائحته التنفيذية ، وذلك بما يجعلها متفقة مع تلك القواعد — ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التى لا تتفق مع القواعد المذكورة — ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأدوار الداخلة فى نطاق الاعفاء ، اذ كان قد بدىء فى أعمالها الانشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، على ألا يعتبر تجهيز المهمات وتشوينها وإعمال الشد الخرسانية • من قبيل البدء فى الانشاء فى تطبيق أحكام هذه الفقرة » •

ومؤدى كل هذا أن التشريع يقف الى جانب الطاعنين ، ويحول بين جهة الادارة واتخاذ قرار بالازالة ، فى الوقت الذى كان ينبغى فيه عليها أن تصحح الترخيص بما يتلائم مع الارتفاع ، تنفيذا لحكم القضاء •

والعرف كمصدر من مصادر القانون يقف أيضا الى جانب التشريع ، ويمليه الواقع العملى • ذلك أن كل الأحكام الصادرة من القضاء بالازالة أوقف تنفيذها ، على عكس الحال فى قضية الطاعنين • اذ بينما لم تصدر عليهم أحكام بالازالة ، كانت الازالة بقرار بلغ منتهى العسف ، غير محسوبة أبعاده ولا مراميه ولا أهدافه • ولكنه كان مرتبطا بحملة اعلامية ضخمة اتسمت بالأثارة والمظهرية ، لم تراع فيه المصلحة العامة التى راعتها أحكام القضاء التى حكمت بضعف الرسم المقرر ليؤول الى الاسكان الاقتصادى للمحافظة ، ولم تراع فيه ظروف العمران وأزمة الاسكان الطاحنة التى استحكمت حلقاتها ، ومن ثم كان تشجيع من يبنى وليس هدم ما يبنيه •

هذا ونقرر أن الارتفاع بالمخالفة للترخيص ، ثم تحت سمع وبصر كل الأجهزة الادارية ولم توقف الأعمال المخالفة ، توافقا واتفاقا على أن الجزاء بدفع ضعف الرسم المقرر هو تقنين للمخالفة على ماجرى عليه القضاء ، وهو الى جانب التشريع والعرف مصدر من مصادر القانون • ولا يكون بعد ذلك استثناء هذه العمارة بقرار ألا تجاوزا لسلطة لا تملكها جهة الادارة ، أو بالأقل عسفا فى استعمال حق اذا افترضنا جدلا أن لها هذا الحق •

ومن هنا ، فانه يبين مدى ما تردى فيه الحكم المطعون فيه من أخطاء بحيث يكون من الراجح الغاؤه • ولا يكون فى تنفيذه الا ضرر محقق بالطاعنين يتعذر تداركه • ويتمثل فى ازالة أدوار أنفقت على بنائها ملايين الجنيهات وسيتكلف هدمها مئات الألوف من الجنيهات •

واختتم الطاعنون صحيفة الطعن بالطلبات الآتية :

وللأسباب الأخرى التى سيبديها الطاعنون فى مذكراتهم ومرافعتهم الشفهية ، يلتمس الطاعنون بعد قبول الطعن شكلا :

أولا : وبصفة مستعجلة أن تقضى دائرة فحص الطعون بالمحكمة الادارية العليا بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه ، والاحالة الى المحكمة الادارية العليا •

ثانيا : الغاء الحكم المطعون فيه فيما حكم به تحت ثانيا وثالثا ورابعا وخامسا وسادسا •

ثالثا : وقف تنفيذ قرار محافظ الجيزة الصادر بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ وقراره ١٩٨٣/٣٠٠ •

رابعا : الزام المطعون ضدهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماه(١٥) .

(سادسا) تقرير هيئة مفوضى الدولة أمام المحكمة الادارية العليا :

بعد أن استعرض تقرير هيئة مفوضى الدولة أمام المحكمة الادارية العليا وقائع وأسانيد الدعوى(١٦) ، ورد الحكومة عليها(١٧) ، وحيثيات ومنطوق حكم محكمة القضاء الادارى(١٨) ، ثم أسباب الطعن أمام المحكمة الادارية العليا(١٩) ، وذلك على النحو السالف ، تولت هيئة مفوضى الدولة الرد على أسباب الطعن على النحو الآتى :

بخصوص النعى على الحكم بالتناقض فى تفسير معنى الازالة والتصحيح :

من حيث ان البادى من وقائع النزاع الماثل ـ حسبما يبين من الأوراق ـ أنه بتاريخ ١٩٨٠/٩/٥ حصل الطاعنون على الترخيص ١٩٨٠/٩٣ ، ببناء دور أرضى وثلاثة عشر طابقا فوقه ، مع ردود الأدوار الثلاثة الأخيرة . وأنهم أقاموا فوق ذلك خمسة أدوار بدون ترخيص ، وذلك بالمخالفة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا ، حسبما يبين من محضر المخالفة ١٩٨١/١٦٦ المقيد برقم ١٩٨٢/٥٨٣ جنح العجوزة ، والتى صدر فيها الحكم غيابيا ٥٠٠ جنيه غرامة ، وضعف رسم الترخيص وتصحيح الأعمال المخالفة .

والأحكام المتقدمة صدرت عن مخالفة ارتفاع البناء بما يجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا ، الصادر به الترخيص ، فضلا عن تجاوز قيود الارتفاع المقررة طبقا للقانون .

ومن حيث ان المادة ٢/٢٢ من القانون ١٩٩٧٦/١٠٦ فى شان توجيه وتنظيم أعمال البناء ـ قبل تعديله ـ والتى صدرت الأحكام المشار اليها فى

(١٥) تقرير الطعن أمام المحكمة الادارية العليا فى الحكم الصادر من محكمة القضاء الادارى (دائرة منازعات الأفراد والهيئات) فى القضية ٣٧/٤٧٢٨ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ . التقرير مقدم بتاريخ ١٩٨٣/١٢/٢٤ من السادة الأساتذة/الدكتور أحمد فتحى سرور ، عبد الرحمن أبو الفتوح ، الدكتور سعد واصف المحامون .

(١٦) راجع ص ٢٦٣ .

(١٧) راجع ص ٢٦٦ .

(١٨) راجع ص ٢٦٨ .

(١٩) راجع ص ٢٧٨ .

ظله - تقضى بأن للمحكمة الحكم بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال بما يجعلها متفقة مع أحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من الجهة المختصة ٠

وحيث ان الفقرة المتقدمة قد أشارت فى صدد تصويب الأعمال الانشائية والبنائية المخالفة للقانون الى الازالة أو التصحيح ٠ **والازالة - فى مفهوم النص - ترد على المخالفات البنائية التى تتم بالمخالفة للقانون ، والتى لا يمكن رفع ما شابها من مخالفات الا بازالتها ٠٠ أما التصحيح فهو يرد على الأعمال البنائية المقامة بالمخالفة للقانون ، والتى يمكن تصويبها برفع ما شابها من مخالفات** بازالته بما يجعلها متفقة مع حكم القانون على النحو الوارد بالنص ٠

ومناط التمييز بين الازالة والتصحيح يدق فى التطبيق ٠ والفارق بينهما فى الدرجة وليس فى الطبيعة ٠ بمعنى أن الازالة والتصحيح يتفقان فى الطبيعة وهى تصويب المبانى المخالفة للقانون ، اما بازالتها اذا كان لا يمكن تصويبها الا بالازالة ، أو التصحيح اذا كان يمكن تصويبها فى نطاق حظيرة الشرعية والقانون ٠ - أما الاختلاف فى الدرجة بين الازاله والتصحيح هو أن الازالة قد ترد على العقار بأكمله أو جزء منه - أما التصحيح فهو يرد على الجزء المخالف للقانون ، مع بقاء العقار بعد ذلك قائما ما دام توافرت فيه الشروط المتطلبة فى الترخيص الصادر بالبناء ٠

واذا سلمنا بالمغايرة فى الصياغة بين مدلول الازالة والتصحيح ، فيجب فهمها فى ضوء الحدود السابقة ٠ والتفسير المشار اليه يستند فى الأصل الى ما تمليه اعتبارات الفهم الصحيح للأمور ، ويستقيم فى الاعتبارات والأهداف التى ارتآها الشارع ٠

ومن حيث انه من غير المقبول الادعاء بأن التصحيح الوارد بالأحكام الجنائية مؤداه تصحيح الترخيص بما يتلائم مع الارتفاع تنفيذا لحكم القضاء ٠ فهذا القول لا يتفق مع صحيح القانون ٠ ومرد ذلك أن القانون نص على تصحيح الأعمال المخالفة بما يتفق مع حكم القانون ٠ وحكم القانون - فى هذه الحالة - هو ازالة المبانى المقامة بالمخالفة له ، واعادة الأوضاع الى سابق وضعها قبل المخالفة نزولا على حكم القانون ، حتى مع افتراض توافر الشروط الفنية والانشائية للعقار واعتبارات السلامة والأمن ، ومرد ذلك الى أن الارتفاع وتجاوز قيود الارتفاع يشكل بذاته مخالفة ، وذلك لاعتبارات أخرى خلاف سلامة المبنى ٠ والتسليم بغير ذلك ، هو ضرب بالقانون عرض الحائط ، فى ظل تنظيم قانونى يقوم على مبدأ سيادة القانون ٠

هذا بالاضافة الى أن الجهة المختصة ذاتها لا تملك — بحسب الأصل — الترخيص بما يخالف القانون ، فمن باب أولى ، لا تملك اجازة الأعمال المخالفة لشروط الترخيص أو قيود الارتفاع طبقا للقانون ٠

وأخيرا فان التسليم بما يدعيه الطاعنون ، مؤداه الالتزام بحرفية النص (مدرسة الشرح على المتون) ، ويؤدى الى تكبيل سلطة القضاء وتعطيل أعمال صحيح القانون بتقصى معناه وفحواه ومراميه (يراجع : ابراهيم شحاته ، اجتهاد القاضى ، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاقتصادية كلية الحقوق جامعة عين شمس س ٤ العدد (٤) ١٩٦٢ ص ٤١٥ ، وأيضا حلمى عبد السلام منصور ، اختصاص القضاء بالتفسير ، مقال منشور بمجلة المحاماه س ٥٥ العددان السابع والثامن ص ١٣٦) ٠

ومن حيث انه لما تقدم ، يكون التفسير الفنى خلص اليه الحكم ، هو اتجاه منطقى متفق مع حكمة النص وبالتالى يكون قد استقام مع صحيح القانون ، ويغدو هذا الشق من أسباب الطعن فى غير محله واجب الرفض ٠

بخصوص النعى على الحكم بتطبيق المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالمخالفة للدستور :

ومن حيث أنه بالنسبة لشق الطعن الذى يعيب على الحكم مخالفته للقانون حينما قضى بتطبيق المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، وذلك بالمخالفة للمادة ١٨٧ من الدستور :

ومن حيث ان المادة ١٦ المشار اليها قبل التعديل يجرى نصها على الوجه الآتى :

« يكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بقرار منسبب يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة أن تقوم بازالة المبانى أو أجزائها التى تقام بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بهذا القانون ، اذا كان يترتب على بقائها الاخلال بمقتضيات الصالح العام ، ولم يقم المالك بالتنفيذ خلال المدة المناسبة التى تحددها له تلك الجهة ٠

وللجهة المذكورة فى سبيل ذلك الحق فى أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا ، دون حاجة الى أية اجراءات قضائية ٠

وتتم الازالة بمعرفة الجهة المذكورة بنفسها وبواسطة من تعهد اليه ذلك ، ويتحمل المالك نفقات الازالة وجميع المصروفات ، وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى » ٠

ومن حيث أن المادة ١٦ بعد التعديل تنص على أن :

« يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه - بعد اخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين المدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات ـ قرارا مسببا بازالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها ، وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها بالمادة السابقة ٠

ومع عدم الاخلال بالمحاكمة الجنائية ، يجوز للمحافظ - بعد اخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة - التجاوز عن الازالة فى بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران ، وذلك في الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية ٠

وفي جميع الأحوال ، لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات ٠

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع الى اللجنة المشار اليها فى الفقرة الأولى » ٠

ومن حيث ان وجه الاختلاف بين النصين المشار اليهما ، يكمن فى منح المحافظ سلطة الازالة دون حاجة الى أخذ رأى اللجنة المشار اليها بالمادة ١٦ بعد تعديلها ، فى حالة تجاوز الارتفاع وعدم الالتزام بقيود الارتفاع ٠ وحكمة ذلك هى مواجهة حالات الخروج على القانون بمخالفة القيود المفروضة أو أى حالة أخرى أيا كانت ، باعطاء المحافظ سلطات وصلاحيات تكفل مواجهة الحالة السابقة دون ابطاء :

ومن حيث أن مقطع النزاع فى هذا الشق من الطعن يدور حول ما اذا كانت المخالفات التى فى عقار النزاع ينطبق فى شأنها المادة ١٦ قبل تعديلها أم المادة ١٦ بعد تعديلها ٠

ومن حيث ان قضاء محكمة النقض قد أطرد على أن جريمة البناء بدون ترخيص تعتبر جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ، فحينئذ تقوم على نشاط - وان اقترفت فى أزمنة متوالية - الا أنه يقع تنفيذا لمشروع اجرامى واحد ٠٠٠ » (يراجع حكم محكمة النقض

جلسة ١٩٦٢/٢/٢٠ س ١٣ ص ١٥٨ ، وأيضا الحكم الصادر بجلسة ١٩٦٢/٢/٢٢ س ١٣ ص ٢٦) ٠

ومن حيث انه طبقا لما تقدم ، فان مخالفات البناء تعتبر من المخالفات المستمرة ولا تعد من المخالفات الوقتية ٠ ولما كانت الأعمال الحالية لم يتم الانتهاء منها بعد ، بل ما زال العقار هيكل خرساني ، فانه في دور التشييد ومن ثم يسرى على العقار القانون رقم ١٩٨٣/٣٠ المعدل للقانون ١٩٧٦/١٠٦ المشار اليه ٠٠٠ ومنها الازالة ٠ ولا وجه لما يحتج به الطاعنون من ان مراكزهم القانونية تحددت في ظل القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ ، مرد ذلك الى أن المراكز القانونية التى يحتج بها فى هذا الصدد هى التى تكون قد تمت بصفة نهائية في القانون التى صدرت فى ظلة ، أما فيما عدا ذلك فلا وجه للاحتجاج بذلك طالما لم تكتسب الصفة النهائية ٠ ولما كان الحكم قد خلص فى قضائه الى ما تقدم ، فانه يكون قد صادق صحيح حكم القانون ٠

وحيث انه ترتيبا على ما تقدم ، فانه لا وجه للاحتجاج بالمادة ١٨٧ من الدستور التى يجرى نصها على الوجه الآتى : « لا تسرى أحكام القوانين الا على ما يقع من تاريخ العمل بها ، ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، الا اذا نص القانون على خلاف ذلك » ٠ فهذا النص قد قرر عدم رجعية القانون كقاعدة عامة ، وأجاز بصفة استثنائية للمشرع الخروج على هذه القاعدة فى غير القوانين الجنائية ٠ فالقاعدة اذن مطلقة بالنسبة للقوانين الجنائية ٠ أما بالنسبة لغير القوانين الجنائية فيجوز للمشرع النص على رجعية قانون معين بشرط موافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعب لا أغلبية الأعضاء الحاضرين ٠٠ وهذه الأغلبية تشير الى اتجاه المشرع الدستورى نحو التضييق من هذا الاستثناء (حكم محكمة النقض طعن رقم ٣٧/١٨١ ق جلسة ١٩٧٢/٣/٣٠ س ٢٣ ص ٦٠١) ٠

وحيث ان الحكم قد انتهى الى تطبيق القانون ١٩٨٣/٣٠ بأثر مباشر ، طبقا للمائل ٠٠٠ وليس فى تطبيقه على واقعة النزاع مساس بالمراكز المكتسبة أو سريان على الماضى بما يتعارض مع المبدأ المنصوص عليه فى المادة ١٨٧ من الدستور سالفة الذكر ، فانه يكون قد جاء موافقا فى قضائه كحكم القانون ويغدو هذا الوجه من الطعن فى غير محلة وغير قائم على أساس واجب الرفض ٠

بخصوص النعى على الحكم بالقصور فى التسبيب حينما قضى بعدم الاختصاص بنظر طلب الغاء ووقف تنفيذ القرار ١٩٨٣/١٦٣ :

من حيث انه بالنسبة لوجه الطعن الذى يعيب على الحكم القصور فى التسبيب حينما قضى بعدم الاختصاص بنظر طلب الغاء ووقف تنفيذ القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ بازالة العقار تحت سطح الأرض ، واحالة الطلب الى المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها العقار ٠

ومن حيث انه بالاطلاع على القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم ريع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - المعدل بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ يبين أنه قد واجه فى المواد من ٥٥ - ٥٨ - وتلك المواد لم يتناولها التعديل المشار اليه - المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ، فهى تسرى على المبانى التى يخشى من سقوطها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر ، وتخول الجهة الادارية اعداد تقرير بما يلزم اتخاذه حيالها ، يعرض على لجنة فنية لاصدار قرارات فى شأنها ، يعلن بالطريق الادارى لذوى الشأن لتنفيذها ٠ وتختص المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بنظر الطعون فى القرارات الصادرة بشأن تلك المبانى ٠

ومن حيث ان المستفاد من الأوراق ، أن اللجنة المشار اليها بالمادة ٥٧ من القانون المشار اليه قدمت تقريرا مؤرخا فى ١٩٨٣/٥/٢٨ جاء فيه : أنه بمعاينة عقار النزاع تبين حدوث كسر فى سبعة أعمدة بالدور الأرضى ، وحدث بها انبعاج لحديد التسليح وانهيار بالخرسانة مما يشكل خطورة على العقار ، ويتطلب الأمر هدمه واخلاء المناطق المجاورة والعمارات المحيطة بها (حافظة مستندات الحكومة ٥ دوسيه مستند ٢٧) ٠

ومن حيث انه بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢ وافقة اللجنة المشار اليها على التقرير سالف الذكر ، وأصدرت القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ ، أثبتت به أن العقار مبنى هيكلى من الخرسانة المسلحة والطوب وجارى أعمال التشطيب الداخلى ، وبالمعاينة تبين وجود عدد ٧ سبعة أعمدة بالجهة الشرقية للدور الأرضى حدث بها كسر بالخرسانة وانبعاج فى حديد التسليح تسبب فى ميل العقار وأحدث به خللا يمثل خطورة داهمة على العقار ٠ وانتهت الى ازالة العقار لسطح الأرض ٠ (حافظة مستندات الحكومة ٥ دوسيه مستند ٢٠) ٠

ومن حيث انه والبادى ومما تقدم ، أن القانون قد ناط بالمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار نظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون المشار اليه ٠

ومن حيث ان المحكمة قد انتهت فى قضائها الى الحكم بعدم اختصاصها بنظر طلب الغاء ووقف تنفيذ القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ ، فان قضائها يكون

قد استقام مع صحيح حكم القانون ، ويكون هذا الوجه من أوجه الطعن في غير محله واجب الرفض .

بخصوص النعي على الحكم بتجريده للقرار المطعون فيه سببه او اسبابه التي بني عليها :

من حيث انه بالاطلاع على القرار المطعون فيه رقم ١٩٨٣/٣٠٠ الصادر في ١٩٨٣/٧/١٧ فانه قد أشار في ديباجته الى القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ المشار اليه المعدل بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠ ، وأشار أيضا الى محاضر المخالفات التي حررت للعقار محل النزاع ، وأخيرا الى القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ ازالات حي شمال الجيزة بازالة العقار ٣ شارع شهاب حتى مستوى الأرض ، ونص في مادته الأولى : « تزال فورا الأدوار الرابع عشر وما يعلوها بالعقار رقم ٣ شارع شهاب بالمهندسين ، مع اتخاذ الاجراءات القانونية الواجبه الاتباع نحو وضع القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ ازالات حي شمال الجيزة موضع التنفيذ » .

ومن حيث ان البادى من مطالعة القرار المتقدم تضمن قرار الازاله الصادر من المحافظ واستند في اصداره الى السلطات والصلاحيات التى يمنحها القانون اياه بازالة الأدوار المخالفة للترخيص هذا من ناحية . وقد أشار الى القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ المشار اليه من قبيل تذكير الجهة المختصه لاتخاذ الاجراءات الواجبه لتنفيذ القرار سالف الذكر .

وبافتراض صحة ما ذهب اليه الطاعنون الى أن القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ قد صدر معدوما لم يستوف الشكل القانوني وفقد مضمونه الموضوعى ، فان القرار المطعون فيه - وان كان قد اتخذ القرار المشار اليه - كأحد أسبابه ، الا أن الأسباب الأخرى التى بنى عليها القرار المطعون فيه كافية لحمله على هذه الأسباب بناء على مذكرة الشئون القانونية المؤرخة ١٩٨٣/٧/١٧ والتى اتخذها المحافظ سندا لقراره المطعون فيه ، والتى استعرضت تاريخ العقار ومراحل تطوره ، والمخالفات التى حررت ضد العقار ، وأوجه الخطورة الناجمة من بقاء المخالفات قائمة دون اتخاذ الاجراءات القانونية الواجبة حيالها ، وانتهت الى ازالة الأدوار من الرابع عشر وما يعلوه ، وقيام حي شمال الجيزة باتخاذ باقي الاجراءات القانونية والعملية لوضع القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ ازالات حي شمال الجيزة موضع التنفيذ .

ومن حيث انه لما تقدم ، يكون القرار المطعون فيه قد صدر محمولا

على سببه القانونى ، ومن ثم يكون هذا الوجه من الطعن فى غير محله واجب الرفض .

بخصوص النعى على الحكم بمخالفته القانون بقوله ان قرار المحافظ المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ليس قرارا اداريا :

حيث أنه بالنسبة لوجه الطعن الذى يعيب على الحكم مخالفته القانون حينما خلص فى قضائه الى أن قرار المحافظ المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ليس قرارا اداريا بدعوى أنه لم يتضمن مساسا بالمراكز القانونية للطاعنين .

من حيث أن الثابت بالأوراق أن محافظ الجيزة قد وجه كتابا بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ الى رئيس مدينة الجيزة ، ورئيس حى شمال الجيزة ، يطلب فيه اخطار الملاك تنفيذ حكم صدر ضدهم فى القضية رقم ١٩٨٢/١٠٩٨ جنح العجوزة المحرر عنها المحضر رقم ١٩٨١/٢٢٧ .

من حيث ان البادى من قراءة الكتاب المشار اليه ، أن مصدره قد خاطب المذكورين بالتنبيه على ملاك العقار تنفيذ الحكم المشار اليه ، واتخاذ الخطوات الواجبة نحو سلامة الأرواح والأموال عند تنفيذ الحكم . ومن ثم فان لا يتوافر بشأنه مقومات القرار الادارى الذى يكون محلا للطعن عليه بالالغاء أو طلب وقف تنفيذ ، وأهمها التأثير فى المراكز القانونية لذوى الشأن .

ومن حيث أن الحكم الطعين قد ذهب فى قضائه المذهب المتقدم ، فانه يكون قد أصاب فى قضائه صحيح حكم القانون ، ويتعين من ثم رفض هذا الوجه من الطعن .

بخصوص النعى على الحكم بالخطأ فى تحصيل الوقائع :

وحيث انه بالنسبة لوجه الطعن الذى يعيب على الحكم الخطأ فى تحصيل الوقائع بعدم التعرض للطلب الذى تم تقديمه من بعض الملاك طبقا للمادة ٣ من القانون رقم ١٩٨٣/٣٠ .

من حيث أن المادة الثالثة من القانون المشار اليه ــ المعدل للقانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ تنص على أنه : « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ــ قبل العمل بهذا القانون ــ أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده .

وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهرا • فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا ـ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار الازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون •••

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية » •

ومن حيث أن المادة ١٦ من القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ والمعدلة بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠ تنص على أن : « يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه ••• الخ » •

حيث أن مؤدى النصوص المتقدمة أن الشارع قد عدل بعض أحكام القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ بموجب القانون رقم ١٩٨٣/٣٠ ـ وعنى بالنص على سريان هذا التعديل بأثر مباشر ، وأجاز بصفة مطلقة لكل من ارتكب أى مخالفة لأحكام القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة قبل ١٩٨٣/٦/٨ أن يتقدم بطلب خلال ستة أشهر ـ هذا التاريخ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده عن تلك المخالفة ، فان تقدم بهذا الطلب تقف تلك الاجراءات بحكم القانون ، بما فى ذلك الدعاوى التى يصدر بها حكم نهائى والمنظورة أمام المحاكم ، الى أن تعاين اللجنة ـ المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديلها ـ الأعمال المخالفة فى ميعاد تنظيمى لا يجاوز شهرا • فاذا تبين أن تلك الأعمال تمثل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن مجاوزة لخط التنظيم أو الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا ، عرض الأمر على المحافظ لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ •

ومن حيث أن الثابت بالأوراق ، أن وكيلا عن بعض ملاك العقار أرسل انذاره مؤرخ فى ١٩٨٣/٦/٢٥ يطلب فيه التصالح بالتطبيق للمادة الثالثة المشار اليها وأشار فيه الى أن ادارة تنظيم حى شمال الجيزة حررت مخالفات للبناء بدون ترخيص لعدد من الأدوار فوق المرخص ببنائها فى عقار النزاع ، ولا زالت تلك المخالفات منظورة أمام القضاء ، وطلب فيه وقف الاجراءات المتخذة ضدهم عن المخالفات بصفة عامة وخص بالذكر الاجراءات المتخذة فى

الدعوى رقم ١٩٧٣/٣٥٧ ادارى العجوزة المقامة من مهندسى الملاك عن مخالفة عدم الاشراف على المبانى وادخال تعديلات جوهرية فى تصميماتها ٠

وحيث انه طبقا لنص المادة الثالثة آنفة الذكر ، شكل المحافظ لجنة من ثلاثة من المهندسين غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم لمعاينة الأعمال المخالفة فى مدة لا تجاوز شهرا على التفصيل الوارد بالمادة ١٦ من ذات القانون ٠ وقدمت تقريرا فى ١٩٨٣/٦/٢٨ تضمن أنه تم تدعيم حوالى ٨٠٪ من أعمدة وأساسات الدور الأرضى ، وباقى تدعيم الأعمدة الضعيفة فى الأدوار المختلفة ، الا أن المبنى لا يزال ضعيفا ، ويجب التعامل معه بحرص شديد الى أن يتم استكمال وتدعيم باقى الأعمدة الضعيفة فى المبنى كله ٠ وقد أصدر المحافظ قراره المطعون فيه (حافظة مستندات الحكومة ، ١٠ دوسيه ، مستند ٢) ٠

ومن حيث أنه لكل ما تقدم ، يبين أن المحافظ قد اتخذ الاجراءات الواجب اتخاذها بشأن طلب التصالح ، ومن ثم يكون النعى بأن المحافظ لم يلتفت الى طلب التصالح قد جاء مخالفا للواقع ، ولما كان الحكم قد خلص فى قضائه الى النتيجة المتقدمة ، فانه يكون قد جاء مستخلصا استخلاصا سائغا من الأوراق ، ويغدو هذا الوجه من الطعن فى غير محله واجب الرفض ٠

بخصوص النعى على الحكم برفض الدفع بعدم دستورية المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة :

من حيث أنه بالنسبة لوجه الطعن الذى يعيب على الحكم رفض الدفع بعدم دستورية المادة ١٦ من القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠ ، والتى تعطى المحافظ حق الازالة ، لأن الازالة عقوبة تبعية لا يجوز الحكم بها الا من القضاء ٠

ومن حيث انه بالرجوع الى أحكام القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون المحكمة الدستورية العليا ، يبين أنه قد نص فى المادة ٢٥ منه على اختصاص المحكمة الدستورية العليا دون غيرها بما يأتى : « (١) الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح (٢)٠٠٠ (٣)٠٠٠»

وأضافت المادة ٢٩ من ذات القانون على أنه : « ٠٠٠ اذا دفع أحد الخصوم أثناء نظر الدعوى أمام احدى المحاكم والهيئات ذات الاختصاص القضائى بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة ، ورأت المحكمة أو الهيئة

أن الدفع جدى أجلت نظر الدعوى ، وحددت لمن أثار الدفع ميعادا لا يجاوز ثلاثة أشهر لنظر الدعوى بذلك أمام المحكمة الدستورية • فاذا لم ترفع الدعوى فى الميعاد اعتبر الدفع كأن لم يكن •

وواضح من استعراض النصوص المتقدمة ، أن المحكمة الدستورية العليا تختص دون غيرها بالفصل فى دستورية القوانين واللوائح • ولعله من المهم فى هذا المجال أن المشرع لم يأخذ بالرقابة الدستورية بطريق الدعوى ، وانما أخذ بطريق الدفع • وبعبارة أخرى ، فانه لا يقبل من أحد أن يرفع دعوى منازعة بعدم دستورية قانون ، وانما ينبغى أن يكون الطعن بعدم الدستورية بمناسبة دعوى قضائية ، وهو الأمر المقطوع به من مجرد قراءة نص المادة ٢٩ سالفة البيان •

وحيث أنه يشترط لقبول الدفع بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة أن يكون جديا ، بمعنى أن يقوم على أسباب جدية تنبىء عنها بذاتها ، وتستفاد من ظروف الحال والملابسات التى أحاطت بموضوع النزاع ، وتستخلصه المحكمة من عيون الأوراق بعد تمحيصها وتقليب وجهات النظر فيها ، والاستيثاق من قيامها على أسبابه الصحيحة •

ولما كان الفصل فى جدية الدفع أو عدم جديته ، مسألة موضوعية متروك تقديرها لقاضى الموضوع ، ويخضع فى تقديره لرقابة المحكمة الادارية العليا •

ومن حيث أن وجه الطعن يقوم على أساس تجاوز الحكم المطعون فيه لاختصاصه حينما قضى برفض الدفع بعدم دستورية المادة ١٦ المشار اليها

ومن حيث أن النص المشار اليه لا يعد فريدا فى نوعه فى النظام القانونى المصرى وتوجد له أمثلة كثيرة منها نص المادة ٩٧٠ من القانون المدنى — المعدلة بالقانون رقم ٥٥/١٩٧٠ التى تخول للوزير المختص سلطة ازالة التعديات الواقعة على الأموال الخاصة بالدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة • والمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٣/١٩٧٩ باصدار نظام الحكم المحلى المعدلة بالقانون رقم ٥٠/١٩٨١ والتى ترخص للمحافظ اتخاذ الاجراءات الكفيلة بحماية أموال الدولة العامة والخاصة وازالة ما يقع عليها من تعديات بالطريق الادارى •

هذا فضلا عن نصوص أخرى كثيرة متفرقة فى تشريعات مختلفة (يراجع د• كامل ليلة — نظرية التنفيذ المباشر — رسالة — طبعة ١٩٦٢م

ص ١٤٨ وما بعدها ، حيث أشار الى القوانين المصرية التى تمنح الادارة حق التنفيذ المباشر فى مواجهة الأفراد من غير مساس بحرياتهم ومساس بأموالهم) .

ومن حيث أنه لا وجه للاحتجاج بأن الازالة المقررة قانونا للمخالفة عقوبة تبعية يحكم بها القضاء ولا يترك أمرها لجهة الادارة . فهذا القول مردود عليه بأن القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٣٧ باصدار قانون العقوبات وتعديلاته ، قد قسم العقوبات بحسب أصالتها وتبعيتها الى عقوبات أصلية فى المواد ١٣ - ٢٣ وتشمل الاعدام ، والأشغال الشاقة المؤبدة والمؤقتة ، والسجن ، والحبس والغرامة وفي بعض الظروف تكون مراقبة البوليس عقوبة أصلية ، والعقوبات التبعية ورد النص عليها فى المواد ٢٤ - ٣١ وتشمل الحرمان من الحقوق والمزايا ، والعزل من الوظائف الأميرية ، ووضع المحكوم عليه تحت مراقبة البوليس والمصادرة .

والعقوبات الأصلية هى التى قررها الشارع باعتبارها الجزاءات الأساسية على ارتكاب الجرائم والتى توفى بذاتها مباشرة بفكرة العقاب . وهى الانتقاص أو حرمان من كل أو بعض الحقوق التى تكون متضمنة ايلاما ينال مرتكب الفعل الاجرامى كنتيجة قانونية لجريمته ، ويتم توقيعها باجراءات مرسومة وبمعرفة جهة قضائية أما العقوبات التبعية بالمعنى الدقيق هى العقوبات التى تتبع عقوبة أصلية وجوبا بقوة القانون وتنفذها السلطة المختصة بغير حاجة إلى حكم يصدر بها من القاضى (يراجع على سبيل المثال: د. رءوف عبيد ، مبادىء القسم العام من التشريع المصرى طبعة أولى ١٩٦٢ ص ٥٩٢ ، د. على راشد ، القانون الجنائى المدخل وأصول النظرية ، الطبعة الأولى ١٩٧٤ ص ٥٦٠ ، د. مأمون سلامة ، قانون العقوبات القسم العام ١٩٧٩ ص ٥٧٦ وما بعدها) .

ومن حيث أنه بتطبيق الأحكام المتقدمة على واقعة النزاع ، يبين أن الازالة لا تندرج فى اطار العقوبات التبعية التى يحكم بها تبعا لحكم بعقوبة أصلية لها جسامتها ، بل لا تعدو أن تكون اجراء من اجراءات الضبط الادارى تجريها الادارة بوسائل الضبط ومنها التنفيذ المباشر فى الحدود التى يقررها القانون . فحق الادارة فى التنفيذ المباشر ليس ناشئا ولا مستخلصا من نصوص فقط ، وانما هو لاحق بطبيعته لعمل الادارة وما لها من سلطة ، ومن ضرورة لمحافظتها التى تشرف وتهيمن عليها والغاية التى تهدف اليها هي تحقيق النفع العام . (يراجع د. كامل ليلة - رسالة ١٩٧٤ ص ٣٢٦

وما تلاها ، د٠ منيب محمد ربيع - ضمانات الحرية وسلطات الضبط الادارى ص ٩١) ٠

ومن حيث انه لما تقدم ، يبين أن الحكم المطعون فيه وقد انتهى فى قضائه الى رفض الطعن بعدم الدستورية المشار اليه ، يكون قد أصاب وجه الحق والصواب ، ومن ثم يغدو هذا الوجه من الطعن فى غير محله واجب الرفض ٠ وان كان يتعين على المحكمة أن تقضى بعدم قبول الدفع بعدم الدستورية لعدم جديته ، وان كان ذلك لا يغير فى النتيجة ٠

بخصوص النعى على الحكم بعدم الاعتداد بالعرف الذى استقر على تجاوز الحد الأقصى للارتفاع :

من حيث انه بالنسبة لوجه الطعن الذى يعيب على الحكم عدم الاعتداد بالعرف الذى استقر على تجاوز الحد الأقصى للارتفاع ٠ هذا فضلا عن أن الأجهزة الادارية لم توقف الأعمال المخالفة استنادا لذلك ٠

وحيث أن العرف كمصدر للقانون هو القواعد التى درج الناس على اتباعها بصفة عامة وموحدة ومستمرة تحديدا لعلاقاتهم فى التعامل معتقدين أنها الشريعة الواجبة الاتباع (يراجع : عبد الفتاح عبد الشافى ، نظرية القانون ١٩٦٦ ص ١٩٧٧ وما بعدها ، د٠ أحمد سلامة ، المدخل لدراسة القانون الطبعة الرابعة ١٩٨٢ ص ١٤٦ وما بعدها) ٠

أما العرف الادارى فهو يطلق على الأوضاع التى درجت الادارة على اتباعها فى مزاولة نشاط معين بحيث تضع القاعدة التى كانت تلزمها مختارة بمثابة القانون ٠ ولا يجوز للأفراد مخالفتها ٠ ويشترط لاعتبار العرف ملزما للادارة :

١ - أن تطبقه الادارة بصفة دائمة وبصورة منتظمة ٠
٢ - ألا يكون العرف قد نشأ مخالفا لنص قائم ٠ (يراجع : د٠ محمد مصطفى حسن ، دور القضاء الادارى فى تنمية قواعد القانون ، ومدى سلطته فى العدول ، دراسة مقارنة ، مجلة قضايا الحكومة العدد الأول س ٢٥) ٠

ومن حيث انه يبين مما تقدم ، أن العرف كمصدر من مصادر القانون لا مجال لتطبيقه - اذا توافرت شروط قيامه - الا فى حالة عدم وجود نص تشريعى يطبق على المنازعة المطروحة وسد نقص فى تشريع قائم ، وبالتالى لا مجال لتطبيقه فى حالة وجود نص تشريعى ينطبق على الحالة المعروضة ، والقول بغير ذلك يخالف مبدأ تدرج القواعد القانونية ٠ (يراجع : د٠ محمود

حلمى ، تدرج القواعد القانونية ، مقال منشور بمجلة العلوم الادارية س ٥ العدد الأول ١٩٦٣ ص ١٦٩ وما بعدها) ٠

من حيث ان ما ذهب اليه الطاعنون الى أن قاعدة عرفية قد استقرت فى صدد تجاوز الارتفاع بالمخالفة للترخيص ، فهو يخالف القواعد المشار اليها ، فضلا عن اقرار أن العرف يقوى على تعديل نص تشريعى قائم ، وهو أمر غير مستساغ فى ظل التنظيم القانونى القائم على سيادة القانون ٠ وانه ليس ثمة تعسف من قبل المحافظ عندما اصدر قراره بازالة الأدوار العليا التى تخالف شروط الترخيص وقيود الارتفاع ، وحتى مع افتراض صحة ما ادعاه الطاعنون ٠

ومن حيث انه لا مندوحة فى أن الارتفاع بالمخالفة للترخيص حدث أمام الأجهزة الادارية المختصة ولم تبادر الى وقف الأعمال ، فهذا القول يخالف الثابت بالأوراق ، من أن الجهة المختصة بالتنظيم قد أصدرت عدة قرارات بايقاف أعمال البناء المقامة بالمخالفة للترخيص واستعانت بالشرطة لمعاونتها فى تنفيذ ذلك ، ومنها القرار رقم ١٣٢/١٩٨٢ الصادر فى ١٦/٣/١٩٨٢ (يراجع حافظة مستندات الحكومة ، ٥ دوسيه ، مستندات ٨ ، ٩ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٥) ، وبافتراض صحة ما ورد بتقرير الطعن ، فهذا الأمر منبت الصلة بتطبيق القانون على من يخالف أحكامه عند التحقق من ثبوت المخالفة، بل يرتب مسئولية الأجهزة القائمة على تنفيذ قوانين المبانى ، وهذا الأمر ليس له دلالة فى هذا الصدد ٠

ومن حيث أن الحكم المطعون فيه قد ذهب فى قضائه المذهب المتقدم ، فانه يكون قد جاء موافقا لحكم القانون ، ويغدو هذا الوجه من الطعن فاقدا أساسه القانونى واجب الرفض ٠

بخصوص طلب وقف التنفيذ :

من حيث انه بالنسبة لطلب وقف التنفيذ ، فان المستفاد مما تقدم أن الحكم المطعون فيه قد استقام مع صحيح حكم القانون فيما انتهى اليه فى قضائه ، ومن ثم ينتفى ركن الجدية فى طلب وقف التنفيذ ، ومن ثم يتعين الحكم برفض طلب وقف التنفيذ ، دون حاجة الى بحث ركن الاستعجال ٠

ومن حيث انه لكل ما تقدم ، يتعين الحكم برفض الطعن بشقيه العاجل والموضوعى ٠

ثم انتهى تقرير هيئة مفوضى الدولة أمام المحكمة الادارية العليا الى الرأى الآتى :

أولا : رفض طلب وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه ، والزام الطاعنين بمصروفات الطلب .

ثانيا : بقبول الطعن شكلا ، ورفضه موضوعا ، والزام الطاعنين المصروفات(٢٠) .

(سابعا) حكم هيئة فحص الطعون :

أخذت هيئة فحص الطعون بالمحكمة الادارية العليا بتقرير هيئة مفوضى الدولة للأسباب الواردة به ، ولم تر أنه جدير بالعرض على المحكمة الادارية العليا وبجلسة ١٩٨٦/١١/٢٠ أصدرت الحكم في الطعن بالمنطوق الآتى :

« حكمت المحكمة باجماع الآراء – برفض الطعن ، وأمرت بمصادرة الكفالة »(٢١) .

(١٠٦) اختلاف قيمة الأعمال المخالفة ، ما بين محضر الضبط وشهادة الجهة الادارية ، تملك المحكمة تحقيقه بكافة طرق الاثبات :

يحدث كثيرا فى الحياة العملية أن تكون **قيمة الأعمال المخالفة** الواردة بمحضر الضبط المحرر بمعرفة مهندس التنظيم المختص **مجاوزة لحد الاعفاء التشريعى** المقرر بالمادة ٤/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ وهى عشرة آلاف جنيه ، كأن تكون مثلا اثنا عشر ألف جنيه . الأمر الذى يدعو النيابة العامة الى اعطاء الواقعة القيد والوصف المنطبقين ، وتحديد جلسة لنظر القضية أمام المحكمة المختصة .

ثم يحدث أثناء نظر القضية وتداولها بالجلسات أن يقدم المتهم شهادة صادرة من الجهة الادارية التابع لها المهندس محرر المحضر ، تتضمن **قيمة أقل للأعمال المخالفة بما لا يجاوز حد الاعفاء التشريعى السالف** ، فتستند اليها المحكمة وتقضى ببراءة المتهم .

---

(٢٠) تقرير مفوض الدولة – مفوضو المحكمة الادارية العليا – الدائرة الأولى – فى الطعن ٣٠/٥٨٠ ق عليا – المقرر المستشار الدكتور حسنى درويش عبد الحميد .

(٢١) حكم هيئة فحص الطعون الصادر بجلسة ١٩٨٦/١/٢٠ .

ونرى أنه اذا كان تقدير قيمة الأعمال المخالفة الوارد بمحضر الضبط محل نظر أحيانا ، فان تقدير قيمة تلك الأعمال الوارد بالشهادة الادارية ليس فوق مستوى الشبهات دائما ، ولما كان الأصل المقرر قانونا انه لا يجوز للمتهم أن يتغفل القاضي ، فان المحكمة تملك تحقيق الاختلاف الحاصل ما بين محضر الضبط والشهادة الادارية بكافة طرق الاثبات القانونية ، ولا سيما وأن المبدأ في الأوراق — سواء كانت رسمية أو عرفية — أنها لا تتمتع بحجية خاصة في الاثبات ، وبالتالي فان الدليل المستمد منها يخضع شأن كل الأدلة في المواد الجنائية لتقدير قاضي الموضوع(٢٢)

وأدلة الاثبات في المواد الجنائية هي : ندب خبير في الدعوى ، شهادة الشهود ، المعاينة ، أوراق الدعوى ، القرائن القانونية(٢٣) •

ندب خبير في الدعوى : فقد تعرض المحكمة في اثباتها للوقائع لمسائل فنية تحتاج الى أهل الخبرة ، لابداء الرأى في المسائل التي يتوقف عليها في الغالب بناء القاضي لعقيدته في الدعوى ، مثل حصر وتحديد قيمة الأعمال المخالفة • وقد خول قانون الاجراءات الجنائية للقاضي الجنائي سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الخصوم أن يعين خبيرا أو أكثر في الدعوى (المادة ٢٩٢ أ•ج)(٢٤) •

وقضت محكمة النقض بحق المحكمة في تقدير آراء الخبراء بقولها :

« من المقرر أن تقدير آراء الخبراء ، والفصل فيما يوجه الى تقاريرهم من اعتراضات مرجعه الى محكمة الموضوع ، اذ هو يتعلق بسلطتها في تقدير الدليل ، ولا معقب عليها فيه — فاذا كان الحكم قد اطمأن الى أقوال مهندس التنظيم واستند اليها في ادانة الطاعن ، فذلك يفيد أنه قد طرح التقرير الاستشاري ، ولا يلزم أن يرد عليه استقلالا »(٢٥) •

شهادة الشهود : الأصل في الشهادة أنها تقرير الشخص لما يكون قد رآه أو سمعه بنفسه أو ادراكه بحواسه على وجه العموم(٢٦) • وهي

---

(٢) نقض جنائي ١٩٧٢/٥/٢٩ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ٢ - ٨٤٨ - ١٩٢ •

(٢٣) الدكتور محمد زكي أبو عامر — أستاذ القانون الجنائي بكلية حقوق الاسكندرية في « الاثبات في المواد الجنائية » ط ١ س ١٩٨٥ بند ٦٤ ص ١٨٣ •

(٢٤) الدكتور محمد زكي أبو عامر المرجع السابق بند ٦٧ ص ١٩٠ •

(٢٥) نقض جنائي ١٩٥٩/٣/٢ مجموعة محكمة النقض ١٠ — ١ - ٢٧٦ - ٦٠ •

(٢٦) نقض جنائي ١٩٧٨/٢/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٩ ١٣٦ ٢٥ •

بهذا المعنى تعد من أهم طرق الاثبات أمام القاضى الجنائى وأكثرها شيوعا فى العمل القضائى(٢٧) • وقد رسم قانون الاجراءات الجنائية كيفية استدعاء الشهود (المادة ٢٧٧ أ•ج) •

وقضت محكمة النقض بحق المحكمة فى ترجيح شهادة الشهود على الشهادة الادارية بقولها :

« اذا كان الحكم - في جريمة اقامة بناء غير قانونى وبدون ترخيص - قد خلص الى أن البناء شيد حديثا مستندا فى ذلك الى **ما شهد به مهندس التنظيم** ، من أن الطاعن بدأ فى البناء بتاريخ معين ، وهو ما يدحض ما ورد **بالشهادة الادارية** والتقرير الاستشارى المقدمين منه ، فان ما ذهب اليه الحكم يكون سائغا فى الرد على ما دفع به المتهم من قدم البناء وانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة »(٢٨) •

المعاينة : فالمقرر قانونا أن للقاضى الجنائى الحرية فى الانتقال لاجراء معاينة مخالفة المبانى على الطبيعة كلما كان ذلك لازما لاظهار الحقيقة ولو من تلقاء نفسه(٢٩) • وهى من المسائل التى يستقل قاضى الموضوع بتقديرها • واذا طلبها أحد الخصوم فيجب أن يتمسك بها أمام المحكمة ، فان لم يفعل فلا يجوز له النعى على المحكمة قعودها عن اجرائها(٣٠) •

أوراق الدعوى : فقد يكون للأوراق دورا فى اثبات واقعة مخالفة المبانى اذا كانت تحمل فى ذاتها جسم الجريمة ، أو كانت مجرد دليل على وقوعها(٣١) ، مثل بيانات طلب الترخيص ، حيث أوجب المشرع على طالب الترخيص تضمينه بيان للأعمال المطلوب الترخيص بها ومسطحاتها ، ومساحة قطعة الأرض موضوع الترخيص بالتحديد ، وقيمة تكاليف المبانى(٣٢) •

القرائن القضائية : وهى من طرق الاثبات غير المباشرة التى لا تنصب دلالتها على الواقعة المراد اثباتها ، وانما على واقعة أخرى تسبقها أو تنتجها

---

(٢٧) الدكتور محمد زكى ابو عامر المرجع السابق بند ٧٢ ص ٢١٣ •

(٢٨) نقض جنائى ١٩٥٩/٣/٢ مجموعة محكمة النقض ١٠ - ١ - ٢٧٦ - ٦٠ •

(٢٩) الدكتور محمد زكى ابو عامر المرجع السابق بند ٦٦ ص ١٨٩ •

(٣٠) نقض جنائى ١٩٧٣/٣/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٤٣٦ - ٩٠ •

(٣١) الدكتور محمد زكى ابو عامر المرجع السابق بند ٨١ ص ٢٣٧ •

(٣٢) راجع نموذج طلب الترخيص البند ٥٩ ص ١٣٦ •

بمحض اللزوم العقلي(٣٣) • وقد استقرت محكمة النقض على جواز ابتناء الحكم على دليل غير مباشر ، اذ تقرر بأنه لا يشترط أن يكون الدليل صريحا دالا بذاته على الواقعة المراد اثباتها ، بل يكفى أن يكون ثبوتها منه عن طريق الاستنتاج مما يتكشف للمحكمة من الظروف والقرائن وترتيب النتائج على المقدمات(٣٤) •

ومن القضايا العملية التى عرضت على المحاكم الدنيا بصدد اختلاف قيمة الأعمال المخالفة ما بين محضر الضبط وشهادة الجهة الادارية نورد الآتى :

القضية ١٩٨٦/٢٥٣٤ جنح بلدية الرمل بالاسكندرية :

تتلخص وقائع القضية فى أن النيابة العامة قدمت المتهمة/سعاد عبد المجيد عبد الحميد للمحكمة الجنائية لأنها فى يوم ١٩٨٦/٢/١٨ بدائرة قسم الرمل بالاسكندرية أقامت البناء المبين بالمحضر قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية •

وطلبت النيابة العامة معاقبتها بالمواد ٤ ، ٧ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٥ ، ١٧ ، ٢٢ ، ٢٢ مكرر (١) ، ٢٤ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ولائحته التنفيذية ، والمادة الأولى من القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الخاص بتعديل المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ •

وقد تضمن محضر المخالفة رقم ١٩٨٦/٩٧ المحرر بتاريخ ١٩٨٦/٢/١٨ بمعرفة/مدحت لطفى مهندس تنظيم قسم الرمل أن/سعاد عبد المجيد عبد الحميد قامت ببناء دور رابع وخامس علوى دون الحصول على ترخيص • ودون ارتداد على الواجهة مخالفة بذلك القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ولائحته التنفيذية ، ويطلب الحكم عليها بالغرامة وازالة الأعمال المخالفة ، وتطبيق أحكام القانونين المذكورين ، مع ملاحظة حق المحافظة فى

---

(٣٣) الدكتور محمد زكى أبو عامر المرجع السابق بند ٦٥ ص ١٨٥ •

(٣٤) نقض جنائى ١٩٧٢/٤/٩ مجموعة محكمة النقض ٢٣ — ٢ — ٥٥٩ — ١٢٣ •

— نقض جنائى ١٩٧٣/٣/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٢٤ — ١ — ٣٧٣ — ٨٠ •

— نقض جنائى ١٩٧٣/٣/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٢٤ — ١ — ٤١٦ — ٨٧ •

— نقض جنائى ١٩٧٣/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٤ — ١ — ١١٣٩ — ٢٣٤ •

تحرير أى مخالفـات أخرى • ومسطح الأعمـال ٣٠٠ م٢ (ثلاثمائة مترا مربعا) ، والتكاليف ١٢٠٠٠ جنيه (اثنا عشر ألف جنيه) •

وأثناء نظر القضية وتداولها بالجلسات ، قدمت المتهمة للمحكمة شهادة ادارية مؤرخة ١٩٨٦/٤/٩ صـادرة من المهنـدس/وجيـه منسى مدير عام الادارات الهندسية بحى شرق الاسكندرية ، تفيد أن أعمال البناء المخالفة لم يتم تشطيبها ، وأن مسطحها ٣٠٠ مترا مربعا × ٣٠ جنيه سعر المتر بدون تشطيب = ٩٠٠٠ جنيه (تسعة آلاف جنيه) •

وبجلسـة ١٩٨٦/٦/١٤ قضت المحكمة ببراءة المتهمـة استنادا الى شهادة الجهة الادارية التى تضمنت قيمة أقل للأعمال المخالفة ، بما لا يجاوز الاعفـاء التشريعى المنصـوص عليـه بالقـانون ١٩٨٤/٥٤ • وبتاريخ ١٩٨٦/٦/٢١ وافقت النيابة العامة على حكم البراءة(٣٥) •

التعليق على هذا الحكم :

يلاحظ على هذا الحكم ثلاثة أمور : **الأول : انه اذا كانت قيمة الأعمال المخالفة الواردة بمحضر الضبط محل نظر أحيانا** ، فأن تقـدير قيمة تلك الأعمال الواردة بالشهادة الادارية ليس فوق مسـتوى الشبهات دائمـا • وتملك المحكمة تحقيقه بكافة طرق الاثبات القانونية ، حتي لا تتغفل المتهمة القاضى(٣٦) •

---

(٣٥) ساعدنا فى الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية (حينئذ) •

- راجع كذلك القضية ١٩٨٦/٢٥٥٦ جنح بلدية الرمل بالاسكندرية حيث تضمن محضر الضبط رقم ١٩٨٦/٨١ المحرر بتاريخ ١٩٨٦/٢/١٢ بمعرفة مدحت لطفى مهندس تنظيم قسم الرمل ان جاد الياس حسب الله قام ببناء دور ارضى وأربعة علوى دون الحصول على ترخيص ودون ارتداد على الواجهة ، مخالفـا بذلك القـانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقـانون ١٩٨٣/٣٠ ولائحته التنفيذية • وتضمن محضر المخالفة أن قيمة الأعمال المخالفة ١٢٠٠٠ جنيه ، وبناء عليه قدم للمحاكمة • ثم قدم المتهم شهادة ادارية مؤرخة ١٩٨٦/٥/١٤ صادرة من المهندس/وجيه منسى مدير عـام الادارة الهندسـية بحى شرق تفيد أن قيمة الأعمـال المخـالفة ٩٦٠٠ جنيه بما لا يجاوز حد الاعفاء التشريعى ، وبناء عليه قضت المحكمة ببراءة المتهم • وبتاريخ ١٩٨٦/٦/٢١ وافقت النيابة العامة على حكم البراءة •

- سـاعدنا فى الحصول على هذا الحـكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيـابة البلدية بالاسكندرية (حينئذ) •

(٣٦) راجع البند ١٠٦ ص ٣٠٨ •

والثانى : أن الحكم أخطأ فى تطبيق القانون عندما طبق قانون التصالح على الواقعة بالرغم من حدوثها بتاريخ ١٩٨٦/٢/١٨ ، خارج نطاق السريان الزمانى للقانون الذى يسرى على الوقائع الحاصلة قبل العمل به فى ١٩٨٣/٦/٨ ، بالاضافة الى وجوب توافر شروط التصالح الخمسة الأخرى وهى : ١ ـ أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المبانى الحالى ١٠٦/ ١٩٧٦ ، ٢ ـ ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات ، ٣ ـ ألا تتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم ، ٤ ـ ألا تتضمن المخالفة خروجا على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى ، ٥ ـ أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٥(٣٧) ،

والثالث : أنه كان يتعين على النيابة العامة استئناف هذا الحكم للخطأ فى تطبيق القانون على النحو المبين فى الأمر الثانى ،

ولذلك فقد جانب الصواب رئيس نيابة استئناف الاسكندرية فى مذكرته المؤرخة ١٩٨٥/١١/١٤ بأسباب الطعن بالاستئناف فى القضية ١٩٨٥/٣٠٤٧ جنح بلدية المنتزه بالاسكندرية ،

وتتلخص وقائع القضية بأن النيابة العامة اتهمت/أحمد محمد عبد الوهاب بأنه فى يوم ١٩٨٥/٣/١ أقام بناء قبل الحصول على ترخيص من الجهة الادارية المختصة ،

وطلبت النيابة العامة معاقبته بالمواد ٤ ، ١١ ، ٢٢ ، ٢٢ مكرر ، ٢٤ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و٣٩ ، ٤١ ، ٤٥ من اللائحة التنفيذية ، المعدل بالمادة ٣ من القانون ١٩٨٢/٢ ، المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ،

وبجلسة ١٩٨٥/١٠/١٥ قضت محكمة أول درجة ـ غيابيا ـ بتغريم المتهم مبلغ ٤٨٠٠ جنيه + ٤٨٠٠ جنيه للخزانة العامة والايقاف والمصروفات،

وقد استأنفت النيابة العامة هذا الحكم للخطأ فى تطبيق القانون ، تأسيسا على أن قانون التصالح بما نص فى المادة الأولى منه يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات ، اذ نشأ له مركز قانونى أصلح بما اشتملت عليه أحكامه من اعفاء من الغرامة المقررة للجرائم المسندة اليه ، متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه ـ كما هو الحال فى الدعوى المطروحة ، اذا

---

(٣٧) راجع السريان الزمانى للتصالح بند ٧٤ ص ١٩٠ ،

ما تحققت موجباته (نقض جنائى ١٩٨٢/٣٠٧ س ٣٥ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٦) ٠

ولما كان ذلك ، وكانت قيمة الأعمال التى أجراها المتهم فى الدعوى الماثلة لا تتجاوز قيمتها عشرة آلاف جنيه ، وكانت المحكمة قد قضت بادانته بتغريمه ٤٨٠٠ جنيه و ٤٨٠٠ جنيه للخزانة العامة والمصروفات الجنائية ٠ فانها تكون قد أخطات فى تطبيق القانون ، ويتعين الطعن عليه بطريق الاستئناف(٣٨) ٠

ويلاحظ أن هذا الاستئناف يقوم على خطأ نيابة استئناف الاسكندرية فى فهم حكم النقض الجنائى المشار اليه ، فهذا الحكم لم يقطع بتطبيق قانون التصالح على الواقعة المعروضة باعتباره قانون أصلح ، بل كل ما فعلته محكمة النقض هى أنها أفسحت المجال لتطبيقه اذا تحققت موجباته - كما قالت المحكمة - أى اذا تحققت شروط تطبيقه واولها وقوع المخالفة قبل العمل بقانون التصالح أى قبل يوم ١٩٨٣/٦/٨ ، بالاضافة الى باقى الشروط الأخرى وهى : ١ - أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ٠ ٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات ٠ ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم ٠ ٤ - الا تتضمن المخالفة خروجا على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى ٠ ٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٥(٣٦) ٠

(١٠٧) يستوى الهدم مع البناء ، فى التمتع بالاعفاء التشريعى ، المنصوص عليه بقوانين التصالح :

يثور التساؤل فى الحياة العملية عما إذا كانت أعمال الهدم المخالفة لقانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ وتعديلاته ، تتمتع بذات الاعفاء التشريعى المنصوص عليه بالقانون ١٩٨٤/٥٤ من عدمه ؟ ونجيب على هذا التساؤل بالايجاب ، على النحو الذى يبين من المثال العملى الآتى :

---

(٣٨) راجع مذكرة الأستاذ السيد جبر رئيس نيابة استئناف الاسكندرية المؤرخة ١٩٨٥/١١/١٤ (حينئذ) ٠

(٣٩) راجع السريان الزمانى للتصالح بند ٧٤ ص ١٩٠ ٠

القضية ١٩٨٤/٢٤٤ جنح بلدية اللبان بالاسكندرية :

وتتلخص وقائع القضية بأن النيابة العامة قدمت المتهم/محمد فهيم قاسم للمحاكمة الجنائية لأنه فى ١٩٨٣/٨/٢٤ بدائرة قسم اللبان بالاسكندرية هدم البناء المبين بالمحضر قبل الحصول على ترخيص من الجهة الادارية المختصة .

وطلبت النيابة العامة معاقبته بالمواد ٤ ، ٧ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٥ ، ١٧ ، ٢٢ ، ٢٢ مكرر (١) ، ٢٤ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ولائحته التنفيذية ، والمادة الأولى من القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الخاص بتعديل المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

وتضمن محضر المخالفة رقم ١٩٨٣/١٩ المحرر بتاريخ ١٩٨٣/٨/١ بمعرفة/ليلى ابراهيم الدسوقى مهندسة تنظيم قسم اللبان أن/محمد فهمى قاسم وشركاه خالف الترخيص الممنوح له تحت رقم ١٩٨٣/٣٨ بترميم الحوائط وتغيير الآسقف ، حيث قام بهدم العقار حتى سطح الأرض ، فيما عدا الحائط الخلفى ، وتطلب الحكم عليه بالغرامة طبقا للقانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . ومسطح أعمال الهدم ١٠٠ مترا مربعا ، وقيمة أعمال الهدم ٦٠٠ جنيه .

وبجلسة ١٩٨٦/١/٢ قضت المحكمة ببراءة المتهم ، تأسيسا على صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ فى ١٩٨٤/٤/٣ ، وأن المادة الأولى من هذا القانون المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قد أعفت المتهم من العقاب عندما لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه . ولما كان مما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن المتهم هدم البناء موضوع الدعوى فى ١٩٨٣/٨/٢٤ ، وكانت قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد عن عشرة آلاف جنيه ، ومن ثم يستفيد من الاعفاء المقرر فى المادة الأولى المشار اليها ، وهو ما تقضى معه المحكمة ببراءته عملا بالمادة ١/٣٠٤ من قانون الاجراءات الجنائية(٤٠) .

---

(٤٠) محكمة البلدية بالاسكندرية فى القضية ١٩٨٤/٢٤٤ جنح بلدية اللبان جلسة ١٩٨٦/١/٢ برئاسة السيد الأستاذ محمود خميس القاضى ، وحضور السيد الأستاذ محمد هيبه وكيل النيابة ، وامانة سر السيد محمد حسن صالح . ـ ساعدنا فى الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية (حينئذ) .

التعليق على هذا الحكم :

أصاب الحكم في تطبيق مبدأ التسوية بين أعمال الهدم وأعمال البناء في التمتع بالاعفاء التشريعي المنصوص عليه بالقانون ١٩٨٤/٥٤ ، وبذلك يكون قد تجاوز التساؤل الذى ثار فى الحياة العملية عما اذا كانت أعمال الهدم المخالفة لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ وتعديلاته تتمتع بذات الاعفاء التشريعى المنصوص عليه بالقانون ١٩٨٤/٥٤ من عدمه ٠

ولكن هذا الحكم أخطأ فى تطبيق القانون ، عندما طبق قانون التصالح على الواقعة بالرغم من حدوثها بتاريخ ١٩٨٣/٨/٢٤ ، خارج نطاق السريان الزمانى للقانون الذى يسرى على الوقائع الحاصلة قبل العمل به فى ١٩٨٣/٦/٨ ٠ بالاضافة الى وجوب توافر شروط التصالح الخمسة الأخرى وهى : ١ - أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المبانى الحالى ١٠٦/ ١٩٧٦ ٠ ٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات ٠ ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجا على التنظيم ٠ ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجا على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى ٠ ٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٥(٤١) ٠

لذلك فانه كان يتعين على النيابة العامة استئناف هذا الحكم للخطأ فى تطبيق القانون ، والمطالبة بتطبيق أحكام القانون ١٩٧٦/١٠٦ قبل التعديل الوارد عليه بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٨٤/٥٤ ، والحكم على المتهم بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تزيد على ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين (المادة ١/٢٢) ٠

---

(٤١) راجع السريان الزمانى للتصالح بند ٧٤ ص ١٩٠ ٠

الفصل الثانى
جرائم المبانى الأخرى

(١٠٨) تمهيـــد :

خصصنا **الفصل الأول** من هـذا الـكتاب لدراسة **جريمة البناء بدون ترخيص** ، باعتبارها أهم وأخطر جرائم المبانى الأربع والعشرون على وجـه الاطلاق • وقد اقتضت هذه الأهمية القصوى التى تحظى بها هـذه الجريمة دراستها بمفردها وبتفصيل من خلال سبعة مباحث هى : المبحث الأول فى تعريف وطبيعة الجريمة • والمبحث الثـانى فى الركن الشرعى للجريمة ، والمبحث الثالث فى الركن المـادى للجريمـة ، والمبحث الرابـع فى الركن المعنوى للجريمة ، والمبحث الخامس فى العقوبة المقررة للجريمة ، والمبحث السادس فى القواعد الخاصة بالتصالح ، والمبحث السابع فى التطبيقـات القضائية ، وذلك على التفصيل السالف •••

ونخصص **الفصل الثانى** من هـــذا الـكتاب لدراسـة **جرائم المبانى الأخرى** ، أى الـ ٢٣ جريمة الأخرى • وسوف نخصص مبحثا مستقلا لكل جريمة • ويلاحظ أن حجم الكتاب سوف يفرض علينا أمرا آخر ، هو تناول الجريمة التى تزيد أهميتها العملية بالشرح والتفصيل ، أما الجريمـة التى تقل أهميتها العملية فسوف نكتفى بالاشارة الى النصوص القـانونية التى تحكمها حتى يسهل رجوع القارىء اليها •

وعلى ذلك سوف نقسم هذا الفصل الى ٢٣ مبحثا على النحو الآتى :

المبحث الأول : جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات •

المبحث الثانى : جريمة عدم تنفيذ الأعمـــال الواردة بالرخصة عـلى مرحلتين •

المبحث الثالث : جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها •

المبحث الرابع : جريمة صرف ترخيص بالبناء أو البدء فى التنفيـــذ قبل تقديم وثيقة التامين •

المبحث الخامس : جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة •

المبحث السادس : جريمة عدم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية والرسومات •

المبحث السابع : جريمة الامتناع أو التراخى فى اقامة المكان المخصص لايواء السيارات •

المبحث الثامن : جريمة الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى •

المبحث التاسع : جريمة الامتناع عن تنفيذ اشتراطات
تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق •

المبحث العاشر : جريمة عدم اسناد الاشراف
على التنفيذ الى مهندس •

المبحث الحادى عشر : جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات
عند الشروع فى البناء •

المبحث الثانى عشر : جريمة عدم تضمين عقود
بيع أو ايجار الوحدات البيانات القانونية •

المبحث الثالث عشر : جريمة البناء خارج خط التنظيم •

المبحث الرابع عشر : جريمة اهمال العاملين
بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء
أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء •

المبحث الخامس عشر : جريمة عدم الابقاء على لافتة الأعمال المخالفة
فى مكانها واضحة البيانات •

المبحث السادس عشر : جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة
أو تصحيح الأعمال المخالفة •

المبحث السابع عشر : جريمة استئناف الأعمال الموقوفة
بالطريق الادارى •

المبحث الثامن عشر : جريمة قيام المقاول بتنفيذ المبانى
بدون ترخيص •

المبحث التاسع عشر : جريمة القيام بالتشطيبات الخارجية
بدون ترخيص •

المبحث العشرون : جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية
فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف •

المبحث الحادى والعشرون : جريمة الغش فى استخدام مواد البناء •

المبحث الثانى والعشرون : جريمة استعمال مواد غير مطابقة
للمواصفات •

المبحث الثالث والعشرون : جريمة الامتناع عن تنفيذ
ما قضى به الحكم أو القرار النهائى
بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال •

المبحث الأول
جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات

(١٠٩) تمهيـــــد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة عـدم توقيع مهندس على الرســومات ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمـة ، الركن المـادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقـوبة المقررة للجريمـة ، القواعد الخاصة بالتصالح والتطبيقات العملية للجريمة .

(١١٠) تعريف الجريمة :

جرى قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة(١) .

ويمكن تعريف جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات بأنها الجريمة التى تكون فيها الرسومات المعمارية الانشائية أو التنفيذية التى تحــددها اللائحة التنفيذية للقانون أو أية تعديلات فيها غير موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص ، وفقا للقواعد التى يصدر بهــا قرار من وزير الاسـكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين (المواد ٢/٥ ، ٣ و١/٢٢ من القـانون ١٠٦/١٩٧٦ مستبدلة بالقـانون ٢٥/١٩٩٢ و٥١ من اللائحـة التنفيذية للقانون مستبدلة بالقرار الوزارى ٧٨/١٩٩٣) .

(١١١) طبيعة الجريمة :

١ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :
(من نوع الجنح) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جســامتها النسبية الى

---

(١) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

ثلاثة أنواع هي : الجنايات والجنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة فى القانون للجريمة . فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه فى المادة ١٠ عقوبات فهى جناية . واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١١ عقوبات فهى جنحة . واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة(٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، نجد أن العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم **فتتحدد طبيعة الجريمة بانها جنحة** (المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) .

٢ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :
(مجرمة فى تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة ، ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تمليها الحاجات المتجددة للمجتمع(٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، **نجد أن تجريمها ورد فى تشريع خاص** ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ١٩٨٢/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٨٦/٩٩ و ١٩٩٢/٢٥ .

٣ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :
(سلبية ـ وقتية ـ بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى أى الفعل أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم

---

(٢) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ .

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ .

سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتيادية • وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثانى هو مظهر نشاط الجانى المعاقب عليه • وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجانى أو استمراره • وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجانى(٤) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، نجد أن **هذه الجريمة سلبية** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل سلبى يتمثل فى تقديم الرسومات المعمارية الانشائية أو التنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون أو أية تعديلات فيها غير موقعة من مهندس نقابى متخصص ، وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين •

كما نجد أن **هذه الجريمة وقتية** ، لأن نشاط الجانى فيها يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، وهو تقديم الرسومات المعمارية الانشائية أو التنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون أو أية تعديلات فيها غير موقعة من مهندس نقابى متخصص ، وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين ، دون تدخل ارادة الجانى بعد ذلك تدخلا متتابعا على النحو الذى ذهبت اليه محكمة النقض • - ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التى تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة •

كذلك نجد أن **هذه الجريمة بسيطة** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل واحد هو تقديم الرسومات المعمارية الانشائية أو التنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون أو أية تعديلات فيها غير موقعة من مهندس نقابى متخصص ، وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين ، وذلك من غير تكرار •

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :
(من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ •

عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجانى . فاذا كان نشاط الجانى متعمدا أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة عمدية . واذا كان نشاط الجانى غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية(٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، نجد أن **هذه الجريمة عمدية** ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى بالاهمال أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها ان يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم توقيع مهندس على الرسومات .

٥ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :
(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة(٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، نجد أن **هذه الجريمة من جرائم القانون العام** ، لأن نشاط الجانى فيها ـ وهو تقديم الرسومات المعمارية الانشائية أو التنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون أو أية تعديلات فيها غير موقعة من مهندس نقابى متخصص ، وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين ـ واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات .

كما نجد أن **هذه الجريمة من الجرائم العادية** ، لأن نشاط الجانى فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

٦ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :
(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى

---

(٥) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ .

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، الجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بآحاد الناس • وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر • فاذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة • واذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بآحاد الناس(٧) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة** ، لأن نشاط الجانى فيها وهو عدم توقيع مهندس على الرسومات يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة بفرد بعينه ، لأنه اذا حدث أن أقيم المبنى على أسس غير فنية ثم انهار ، فلن تقتصر أضراره على المجنى عليه وحده ، بل لا شك أنها تمتد وتصيب عامة الناس فى أرواحهم وأموالهم •

(١١٢) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام ، بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل • وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه(٨) •

ويرجع التطور التاريخى والتشريعى لجريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات الى القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم حتى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك على التفصيل الآتى :

التطور التاريخى والتشريعى للجريمة :

١ ـ فى القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم :

تنص **المادة الأولى من القرار الجمهورى بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤** فى شأن تنظيم أعمال البناء والهدم على أنه :

---

(٧) راجع اهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بآحاد الناس البند ١٢ ص ٣٥ •

(٨) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٤ ص ٣٧ •

« ١ — يحظر على أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها ، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه ، متى كانت قيمة الأعمال المطلوب اجراؤها تزيد على ٥٠٠ جنيه ، الا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها قرار من وزير الشئون البلدية والقروية .

٢ — وعلى راغب البناء أو التعديل أو الترميم فى هذه الحالة ، أن يتقدم بطلب الى اللجنة المذكورة للموافقة على اجراء العمل المطلوب ، يبين فيه موقع الأعمال المطلوب اجراؤها أو الغرض منها . ويرفق بالطلب **شهادة موقعة منه ومن مهندس** نقابى ، متضمنة البيانات الأخرى التى يحددها قرار يصدر من وزير الشئون البلدية والقروية .

٣ — ويكون الطالب والمهندس الموقع معه الشهادة مسئولين عن صحة هذه البيانات .

٤ — . . . .

٥ — . . . .

٦ — ولا يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم فى المجالس البلدية — فى هذه الحالة — النظر فى طلب الترخيص بالبناء الا بعد قيام طالب الترخيص بتقديم موافقة اللجنة المذكورة » .

كما تنص **المادة ٧ من ذات القرار بالقانون** على أنه :

« ١ — مع عدم الاخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه — يعاقب كل من يخالف أحكام المادتين ١ ، ٢ والقرارات المنفذة لهما بغرامة تعادل قيمة تكاليف الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها على حسب الأحوال .

٢ — . . . .

٣ — ويجوز فى جميع الأحوال — فضلا عن الغرامة — الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد على سنة »(٩) .

ويبين من هاتين المادتين أن القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ يتضمن بداية التطور التاريخى والتشريعى لجريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات . وقد بدأ هذا التطور بحظر اقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه — متى كانت قيمة الأعمال المطلوب اجراؤها تزيد على ٥٠٠ جنيه — الا بعد

---

(٩) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٥ مكرر فى ١٩٥٦/٩/١٩ .
— راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٥٦) ص ٢٤١٢ .

الحصول على موافقة لجنة مختصة . وألزمت طالب البناء تقديم طلب يرفق به شهادة موقعة منه ومن مهندس نقابى متضمنة بيانات معينة . ثم حظر المشرع على السلطة القائمة على أعمال التنظيم فى المجالس البلدية النظر فى طلب الترخيص بالبناء الا بعد قيام طالب الترخيص بتقديم موافقة اللجنة الأولى .

٢ - القرار بالقانون ١٩٦١/١٧٨ فى شأن تنظيم هدم المبانى :

تنص **المادة الأولى من القرار الجمهورى بالقانون ١٩٦١/١٧٨** فى شأن تنظيم هذه المبانى على أن :

ويحظر - داخل حدود المدن - هدم المبانى غير الآيلة للسقوط وهى التى لا يسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه ، الا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقا لأحكام هذا القانون » .

وتنص **المادة ٤ من ذات القرار بالقانون** على أن :

« ١ - يقدم طلب التصريح بالهدم الى اللجنة المختصة ، من مالك البناء موقعا عليه منه ومن مهندس نقابى ، ويتضمن الطلب بيان موقع المبنى والبيانات الأخرى التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق .

٢ - . . . . »

كما تنص **المادة ٧ من ذات القرار بالقانون** على أنه :

« ١ - مع عدم الاخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه - يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم .

٢ - ويجوز - بالاضافة الى الغرامة - توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة ، كما يعاقب المقاول الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى »(١٠) .

ويبين من هذه المواد أن القرار بالقانون ١٩٦١/١٧٨ قد تابع التطور التاريخى والتشريعى الذى بدأه القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ ، قد حظر

---

(١٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٦٥ فى ١٩٦١/١١/١٨ .

- راجع النشرة التشريعية العدد ١١ (نوفمبر سنة ١٩٦١) ص ٣٩٦٣ .

المشرع هدم المباني غير الآيلة للسقوط الا بعد الحصول على تصريح بالهدم ، ثم اشترط على مالك البناء تقديم طلب التصريح بالهدم الى اللجنة المختصة موقعا عليه من مهندس نقابي متضمنا بيان موقع المبنى وبيانات أخرى معينة .

٣ ـ في القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم المباني :

تنص **المادة الأولى من القرار الجمهوري بقانون ١٩٦٢/٤٥** في شأن تنظيم المباني على أنه :

« لا يجوز لأحد أن ينشيء بناء أو يقيم أعمالا أو يوسعها أو يعليها أو يعدل فيها أو يدعمها أو يهدمها ، كما لا يجوز تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك حسب الأحوال ووفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية » .

وتنص **المادة ١/٢ من ذات القرار بالقانون** على أن :

« يقدم طلب الحصول على الترخيص مرفقا به الرسومات والبيانات ـ التي تحدد بقرار من وزير الاسكان والمرافق ، على أن تكون **الرسومات موقعا عليها من مهندس نقابي** ... » .

كما تنص **المادة ١/١٦ من ذات القرار بالقانون** على أن :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها ... »(١١) .

ويبين من هذه المواد أن القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ **قد نص صراحة** ـ لأول مرة ـ على جريمة عدم توقيع **مهندس على الرسومات** . **فقد بدت** المادة الأولى بحظر انشاء أي بناء أو اقامة أعمال (كالأسوار والسياجات والنصب وما شابهها) أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها ، وكذلك حظر أعمال التدعيم وهي تقوية المباني القديمة وازالة الخلل بها باستعمال مواد البناء كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها لما تحتاجه هذه

---

(١١) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ في ١٩٦٢/٢/٤ .

ـ راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) ص ٢٠٦ .

العملية من رقابة ومواصفات فنية ؛ كذلك حظر أعمال الهـــدم للمنشآت القائمة سواء كانت سليمة أو آيلة للسـقوط وبها خلل يخشى منــه لما تحتاجه هذه العملية من رقابة فنية وإتخاذ احتياطات معينة لوقاية المبـانى المجاورة والمـارة والسكان والجيران وأملاكهم وما قد يكون فى باطن الأرض أو الشوارع من أجهزة ومنشآت المرافق ، كذلك حظر أعمال تغطية واجهات الأبنية القائمة بالبياض وخلافه مثل أعمال التكسية بالرخام وغيره لما فى ذلك من أثر على جمال وتنسيق الواجهات — حظر المشرع كل هذه الأعمال الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهـة الادارية المختصة بشـئون التنظيم ، ثم أوجبت المـادة الثانية على مالك البناء تقديم طلب الحصول على الترخيص ، بشرط أن تكون الرسومات موقعا عليها من مهندس نقابى ٠

٤ — فى القانون ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :

تنص **المـادة ١/٤ من القانون ١٠٦/١٩٧٦** فى شأن توجيـه وتنظيم أعمال البناء مستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز إنشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتهـا أو تعديلها أو تدعيمها او هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » ٠

وتنص **المـادة ٥ من ذات القانون** على أن :

« ١ — يقدم طلب الحصول على الترخيص الى الجهة الادارية المختصـة بشئون التنظيم مرفقـــا به البيانات والمستندات والموافقات والرســومات المعمارية والانشائية والتنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية ، وعلى هذه الجهة أن تعطى الطالب ايصالا باستلام الطلب ومرفقـاته ، ويجب أن يكون طلب الترخيص فى أعمال الهدم موقعا عليه من المـالك أو من يمثله قانونا ٠

٢ — ويجب أن تكون **الرسـومات أو أية تعديلات موقعا عليهـا من مهندس نقابى متخصص** وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ، بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين ٠

٣ — ويكون المهندس المصمم مسئولا مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وعليه الالتزام فى اعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول **الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بهـا وقت الاعداد** ، والقرارات

الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء ، وذلك فيما لم يرد فيه نص في اللائحة التنفيذية لهذا القانون » ٠

كما تنص **المادة ١/٣٢ من ذات القانون** مستبدلة بالقانون ٢٥/ ١٩٩٢ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » ٠

وقالت المذكرة الايضاحية لقانون المبانى الحالى :

« ونظرا لأن القانون الحالى(١٢) قد إشترط فى الرسومات أن تكون موقعة من مهندس اكتفى القانون فى وصفه بأن يكون نقابيا ، الأمر الذى لاحظت معه الأجهزة المنفذة أن بعض المهندسين النقابيين من غير التخصصات المطلوبة قد باشروا مهام التصميم ٠ وقد تدارك المشروع هذا الوضع بأن نص فى المادة (٥) على وجوب أن تكون الرسومات وأية تعديلات فيها موقعة عليها من مهندس نقابى متخصص وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين ٠ ولما كانت بعض الأعمال لها طابع خاص يتطلب قيام المهندسين الاستشاريين بتصميمها ، لذلك فقد نصت المادة المذكورة على أن تتضمن هذه القواعد بيان ذلك ٠

وقد حرصت المادة المذكورة على النص على أن تتضمن هذه القواعد أيضا الشروط اللازم توافرها فى المهندسين المصممين تبعا لحجم ونوع الأعمال حتى يتاح لهذه القواعد التدرج بالكفاءات الهندسية ومسايرة خبراتها ، فضلا عن مواجهة ما بدا فى التطبيق الحالى من عدم وضع الضوابط الكفيلة بالتأكيد من أن التصميم منسوب فعلا الى المهندس الذى وقع رسوماته ٠

ونصت المادة (٥) أيضا على أن يكون المهندس المصمم مسئولا

---

(١٢) يقصد بعبارة القانون الحالى القانون ١٩٦٢/٤٥ ٠

مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وهو حكم يواكب نص المادة (٦٥٢) من القانون المدنى(١٣) • كما أوجبت عليه الالتزام فى اعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية ، وكذا المواصفات القياسية المصرية السارية وقت اعدادها • كما يلتزم بالقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء • وقد قصد من هذا الحكم أن تكون القرارات المذكورة الصادرة وفقا للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤(١٤) ملزمة للمهندس المصمم حتى لو كان يصمم فى مجال لا تسرى فيه هذه القرارات وفقا للقانون المذكور ، كما لو كان يقوم بالتصميم لحساب القطاع الخاص فى وقت لم تنسحب فيه القرارات المذكورة على هذا القطاع ، وذلك فيما لم يرد به نص خاص باللائحة »(١٥) •

ويبين من هذه المواد أن قانون المبانى الحالى قد نص صراحة - مثل القانون السابق عليه - على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات • فقد بدأت المادة الأولى بحظر أربع مجموعات من أعمال البناء : الأولى انشاء المبانى الجديدة ، والثانية اقامة أعمال ، والثالثة أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، والرابعة التشطيبات الخارجية ، حظر المشرع هذه الأعمال الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ثم أوجبت المادة الثانية تقديم الترخيص مرفقا به الرسومات والبيانات ، واشترطت أن تكون تلك الرسومات موقعا عليها من مهندس نقابى •

(١١٣) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط

---

(١٣) تنص المادة ٦٥٢ من القانون المدنى على أنه : « اذا اقتصر المهندس المعمارى على وضع التصميمات دون ان يكلف الرقابة على التنفيذ ، لم يكن مسئولا الا عن العيوب التى أتت من التصميم » •

(١٤) راجع القرار الجمهورى بالقانون ١٩٦٤/٦ فى شان اسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء ، حيث تنص المادة الأولى منه على أن :

« تصمم وتنفذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء طبقا لأسس التصميم والمواصفات الفنية للمواد المستعملة فيها والطرق الواجب اتباعها فى تنفيذها ، والتى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق بناء على رأى اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٢ » (راجع الجريدة الرسمية العدد ٥ فى ١٩٦٤/١/٦ ، والنشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٤) ص ٢٦ •

(١٥) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦/٩/٩ •

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٢٠ •

الذى يصدر عن الجاني ، متخذا مظهرا خارجيا ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب(١٦) .

وبتطبيق هذ التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل السلبى المحظور وهو عدم التوقيع ، والعنصر الثانى يتعلق بشخص المرخص له بالتوقيع وهو المهندس ، والعنصر الثالث يتعلق بما يقع عليه الحظر وهو أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

العنصر الأول : عدم التوقيع :

تنص المادة ٢/٥ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات **موقعا عليها** ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الأول** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم التوقيع على الرسومات **هو عدم التوقيع** . فهذا العنصر يتعلق بالفعل السلبى المحظور وهو عدم التوقيع .

ويلاحظ أن هذا العنصر يحدث بفعل سلبى على النحو الذى يبين من مدلول عبارة عدم التوقيع ، ولا يتصور حدوثه بفعل ايجابى .

كما يلاحظ أن الهدف الذى استهدفه المشرع من اشتراط توقيع المهندس على الرسومات هو قيام قرينة على نسبة هذه الرسومات الى المهندس الذى وقعها . والتأكد من قيامها على أسس هندسية صميمة ، والالتزام بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت اعداد الرسومات والتعديلات ، وبالتالى ضمان القضاء على الرسومات العشوائية التى تؤدى - فى الغالب - الى نهاية مؤسفة تحصد الأرواح وتهدر الأموال .

ويقتصر نطاق القرينة المستفادة من التوقيع هنا على أعمال التصميم فقط ، ولا تمتد الى العيوب الناتجة من أعمال التنفيذ(١٧) .

العنصر الثاني : أن يكون عدم التوقيع من مهندس :

تنص المادة ٢/٥ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

---

(١٦) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

(١٧) راجع المادة ٦٥٢ مدنى .

« يجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات موقعا عليها من **مهندس نقابي متخصص** ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثاني** من العناصر المكونة للركن المادي لجريمة عدم التوقيع على الرسومات **هو عدم التوقيع من مهندس** . فهذا العنصر يتعلق بشخص المرخص له بالتوقيع وهو المهندس النقابي المتخصص .

ويشترط أولا أن يكون الموقع **مهندسا** . وتفرق لائحة مزاولة المهن الهندسية بين المهندس المصمم والمهندس المعماري والمهندس المعماري الاستشاري .

فالمهندس المصمم تكون مسئوليته قاصرة على أعمال التصميم فقط ، وذلك بالنسبة للآتي : ١ - كل ما يتعلق بأعمال التصميم . ٢ - الالتزام بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وفق اعداد الرسومات والتعديلات . ٣ - الالتزام بقرارات أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء(١٨) .

والمهندس المعماري هو الحاصل على بكالوريوس في الهندسة المعمارية أو ما يعادلها من المؤهلات الهندسية الأخرى المعترف بها بقانون نقابة المهندسين ، وأن يكون عضوا بنقابة المهندسين . وأن يتميز بقدرته على التخطيط والتصميم المعماري والتطبيق الابتكاري والتنفيذ ، وله المام تام بفن وعلوم البناء حسب ظروف البيئة ومقتضياتها ، ويسهم في التعمير والتشييد في مجال التخطيط العام ويتمتع بأعماله القانونية التي تتطلبها مهنته(١٩) .

والمهندس المعماري الاستشاري هو الحاصل على بكالوريوس في الهندسة المعمارية أو ما يعادلها نتيجة لدراسة هندسية جامعية أو كلية أو معهد هندسي معترف به ، وزاول مهنة الهندسة لمدة لا تقل عن خمسة عشر عاما على الأقل بأحد المكاتب الهندسية الخاصة أو العامة أو الهيئات الحكومية أو شركات القطاع العام أو الخاص في المشاريع الهندسية الكبرى أو باحدى الكليات الهندسية ، وحاصل على درجة أستاذ مساعد ، وأن يكون اسمه

---

(١٨) الدكتور محمد زكي حواس في « فن البناء المعاصر » ط س ١٩٧٠ ص ٧٨٦ .

(١٩) الدكتور زكي حواس المرجع السابق الموضع السابق .

مسجلا في سجلات المهندسين الاستشاريين بنقابة المهندسين(٢٠) .

وتتحدد المسئولية القانونية للمهندس المصمم حسب المأمورية المكلف بها . فاذا اقتصر دور المهندس المعمارى على القيام بوضع التصميم ، كان مسئولا عن العيوب التى تظهر فى أعمال التصميم فقط . وقد ترجع هذه العيوب الى خطأ فى أصول الهندسة المعمارية لقلة الدراية الفنية لديه ، أو الى عدم بذل العناية الكافية فى وضعه ، أو الى مخالفة قوانين التنظيم بوضع التصميم على أساس مساحة أكبر مما تسمح به أو على أبعاد تخالف ما نصت عليه أو بالخروج على خط التنظيم .

أما اذا امتد دور المهندس المعمارى ، ولم يقتصر على القيام بوضع التصميم ، بل شمل التكليف بالرقابة على التنفيذ أيضا ، كان مسئولا عن العيوب التى تظهر سواء فى أعمال التصميم أو فى أعمال التنفيذ .

وقد يشترك المقاول مع المهندس فى المسئولية من عيوب التصميم . وذلك اذا كانت هذه العيوب واضحة بحيث لا تخفى على المقاول ، كما لو كانت متعلقة بمخالفة قوانين التصميم . وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد : « لئن كان الأصل أن المقاول الذى يعمل باشراف رب العمل الذى جعل نفسه مكان المهندس المعمارى ، لا يسأل عن تهدم البناء أو عن العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته اذا كان ذلك ناشئا عن الخطأ فى التصميم الذى وضعه رب العمل ، الا أن المقاول يشترك فى المسئولية مع صاحب العمل اذا كان على علم بالخطأ فى التصميم وأقره أو كان ذلك الخطأ من الوضوح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب »(٢١) .

وينظم عقد المقاولة أساس ونطاق ضمان المهندس المعمارى . وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد : « نظم المشرع عقد المقاولة بالمادة ٦٤٦ وما بعدها من القانون المدنى ، وأورد بهذه المواد القواعد المتعلقة بالمهندس المعمارى باعتبار عمله فى وضع التصميم والمقايسة وفى مراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية للمقاولات يندرج فى صورها ، وجعل قواعد المسئولية عن تهدم البناء وسلامته تشمل المهندس المعمارى والمقاول على السواء ، ما لم يقتصر المهندس على وضع التصميم ، فلا يكون مسئولا الا عن العيوب التى أتت منه . ومن ثم فان ضمان المهندس المعمارى أساسه عقد يبرم بينه

---

(٢٠) الدكتور زكى حواس المرجع السابق الموضع السابق .

(٢١) نقض مدنى ٢١/١/١٩٦٥ مجموعة محكمة النقض ١٦ — ١ — ٨٩ — ٩٣ .

وبين رب العمل يستوجب مسئوليته عن أخطاء التصميم أو عيوب التنفيذ »(٢٢) .

ويشترط ثانيا أن يكون المهندس الموقع مهندسا نقابيا ، أى أن يكون مقيدا وعضوا بنقابة المهندسين . وقد كان القرار الجمهورى بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المبانى الملغى يكتفى فى وصف المهندس المرخص له بالتوقيع بهذا الوصف فقط (المادة ١/٢)(٢٣) .

ويشترط ثالثا أن يكون المهندس الموقع مهندسا نقابيا متخصصا . وتقول المذكرة الايضاحية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى ايضاح الأسباب التى دعت المشرع الى اضافة هذا الشرط : « ونظرا لأن القانون الحالى قد يشترط فى الرسومات أن تكون موقعة من مهندس ، اكتفى القانون فى وصفه بأن يكون نقابيا ، الأمر الذى لاحظت معه الأجهزة المنفذة أن بعض المهندسين النقابيين من غير التخصصات المطلوبة قد باشروا مهام التصميم . وقد تدارك المشروع هذا الوضع بأن نص فى المادة (٥) على وجوب أن تكون الرسومات وأية تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين »(٢٤) .

العنصر الثالث : أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات :

تنص المادة ٢/٥ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ويجب أن تكون **الرسومات أو أية تعديلات فيها** ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثالث** من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة **هو أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات** . فهذا العنصر يتعلق بما يقع عليه الحظر وهو أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات .

---

(٢٢) نقض مدنى ١٩٧٣/١١/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ٣ - ١١٤٦ - ١٩٩ .

- تنص المادة ٦٤٦ مدنى على أن : « المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدى عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر » .

(٢٣) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١١٢ ص ٣٢٦ .

(٢٤) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١١٢ ص ٣٢٧ .

ويقصد بالرسومات هنا الرسومات المعمارية الانشائية والتنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦(٢٥) .

وقد بدأت اللائحة التنفيذية للقانون بتعريف أصول الرسومات بأنها هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم . (المادة ٢٤) .

ثم حددت اللائحة التنفيذية الرسومات المطلوبة بقولها :

« يقدم طلب الترخيص فى اجراء الأعمال المنصوص عليها فى المادة (٤) من قانون توجية وتنظيم أعمال البناء ، على النموذج الخاص بالعمل المطلوب الترخيص به ، مرفقا به المستندات الآتية :

أولا : بالنسبة للانشاء أو التعلية أو التعديل :

(١) . . . .

(٢) . . . .

(٣) . . . .

(٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس لا يقل عن ١ : ٥٠ .

(٥) ثلاث صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

(٦) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه وتوصيلات المجارى بمقياس لا يقل عن ١ : ٥٠ . وفى حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص .

(٧) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التى يجرى أنشاؤها فى بعض المبانى .

(٨) ثلاث صور من رسومات الأماكن المخصصة لايواء السيارات ،

---

(٢٥) راجع قرار وزارة الاسكان ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

— راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٠ فى ١٧٨/٣/٢٥ .

— راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٠٤ .

مبينا عليها توزيع السيارات وعددها وأماكنها، وممرات الحركة داخل هذه الأماكن .

ثانيا : بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تزيد قيمتها عن ٥٠٠٠ جنيه فأكثر أو أعمال الترميمات والتدعيم البسيطة فهما بلغت قيمتها ، اذ كانت تمس الناحية الانشائية أو التكوين المعمارى للمبنى :

(١) .

(٢) ثلاث صور المساقط الأفقية والرسومات الانشائية التنفيذية موضحا عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها ، وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

رابعا : بالنسبة لطلبات الترخيص بالتعديل فى المبانى :

(١) .

(٢) ثلاث صور من الرسومات المعمارية والانشائية للأجزاء المطلوب تعديلها (المادة ٥١ من اللائحة)(٢٦) .

ويلاحظ أن **العنصر الثالث** من الركن المادى للجريمة **لا يقتصر على عدم توقيع المهندس على الرسومات فقط ، بل يشمل كذلك أية تعديلات فى تلك الرسومات المقدمة ابتداء** . وتنص اللائحة التنفيذية للقانون فى هذا الصدد على أن : « يقدم طلب الترخيص فى ادخال التعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة ، والذى يمس من الناحية المعمارية أو الانشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعا عليه من الطالب ، ومرفقا به رسم ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معماريا وانشائيا بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ مثل انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط ، فيكتفى فى شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة الى الجهة المختصة بشئون التنظيم لاثبات التعديل عليها » (المادة ٥٣)(٢٧) .

---

(٢٦) المادة ٥١ من اللائحة مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ .

(٢٧) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٣٩ .

(١١٤) الركن المعنوى للجريمة :

قلنـــا أن **الفقه يعرف الركن المعنوى للجريمة بوجه عام** بأن يـكون النشاط الجنائى الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى •

وقلنا أن **الفقه يعرف القصد الجنائى** بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كمـــا عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا • فهو يتكون من عنصرين : الأول : ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته • والثانى : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه • وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ، غير أن العنصر الثـــانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتـذار بجهـل القانون(٢٨) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسـومات نجد أن القصد الجنائى مفترض فى تلك الجريمـة • ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المـادة ٥/٢ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ، الا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون • فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى فى هذه الجريمة من مجرد عدم توقيع المهندس على الرسومات • فهنا يفترض للمشرع توافر القصد الجنائى العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائى الخاص لتحقق أركان هذه الجريمة •

(١١٥) العقوبة المقررة للجريمة :

يعرف الفقه العقوبة (Peine) بوجه عام بأنها الجزاء (Sanction) الذى يفرضه القانون لمصلحة الهيئة الاجتماعيـــة على كل من يثبت ارتكابه جريمة(٢٩) •

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن العقوبة المقررة لجريمة عدم توقيـــع مهندس على الرسومات تتمثل فى الجزاء الذى يفرضه المشرع لمصلحة الهيئة

---

(٢٨) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ •

(٢٩) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٨ ص ١٦٧ •

الاجتماعية فى المادتين ٢٢/١ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ وهو العقوبة الأصلية ، والمادة ٢٢/١ مكررا مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ وهو العقوبة التكميلية(٣٠) .

فتنص **المادة ٢٢/١ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على **العقوبة الأصلية** بقولها :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية الصادرة تنفيذا له » .

كما تنص **المادة ٢٢/١ مكررا من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على **العقوبة التكميلية** بقولها :

« يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر بشأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالازالة أو التصحيح » .

ويبين من هاتين المادتين الآتى :

١ ــ **أن العقوبة الأصلية** المقررة للجريمة التامة هى الحبس والغرامة أو احداهما . والحبس حده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى ثلاث سنوات طبقا للقواعد العامة (المادة ١٨/١ عقوبات) . والغرامة نسبية لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين .

ويلاحظ أن المادة ٢٣/١ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ لم تنص على عقاب الشروع فى جريمة عدم

---

(٣٠) راجع تطور العقوبة الأصلية المقررة للجريمة (Peine principale) على امتداد قرن من الزمان ، منذ الأمر العالى الصادر فى ٢٦ اغسطس ١٨٨٩ حتى القانون ١٩٨٤/٥٤ الذى نظم قواعد التصالح فى جرائم المبانى ، حيث تدرجت عقوبة الغرامة من خمسة قروش فى الأمر العالى المذكور حتى وصلت الى خمسين الف جنيه فى القانون ١٩٨٢/٢ قبل الغائه . ــ راجع البند ٦٨ ص ١٦٧ .

توقيع مهندس على الرسومات ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقا للقواعد العامة (المادة ٤٧ عقوبات) ، وعلى ذلك فان هذه الجريمة لا تقع الا تامة .

٢ — **أن العقوبة التكميلية** الوجوبية المقررة زيادة على العقوبة الأصلية — حيث وجه المشرع الخطاب في تقريرها الى القاضي فألزمه في جميع الأحوال بالحكم على الجانى بها — فهى الزام باستكمال توقيع المهندس على الرسومات المخالفة أو أية تعديلات فيها بما يجعلها متفقة مع أحكام القانون .

(١١٦) القواعد الخاصة بالتصالح :

١ — الأحكام المستحدثة للتصالح :

تنص **المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠** المعدل لقانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ (**مستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤**) على أنه :

« ١ — يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له — قبل العمل بهذا القانون — أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥ ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده .

٢ — وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهرا ، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجا على خط التنظيم ، أو لقيود الإرتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ لاصدار قرار الازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

٣ — وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :

١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه .

٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه .

٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .

٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

٤ — وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المواد .

٥ — وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي . ويوقف نظر الدعاوي المنظورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية .

٦ — وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه . كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

٧ — وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص ، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون » .

ويلاحظ على هذه المادة انها مستحدثة بمعرفة اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية ، حيث لم يكن يتضمنها مشروع القانون المقدم من الحكومة . وقد بينت مناقشة مجلس الشعب الأسباب التى دعت اللجنة المشتركة الى استحداث هذه المادة ، وأهمها معالجة الأحوال الشاذة التى نجمت عن تطبيق أحكام القانون ١٩٨٢/٢ الذى غالى فى تشديد العقوبة الى أقصى مدى ، مستهدفا بذلك الضرب على أيدى كبار الملاك المغامرين الذين يرتفعون بالعمارات الشاهقة المخالفة ، ولكن كانت لهذا التشديد آثارا جانبية سيئة أدت الى وقوع الظلم على الكثيرين من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيتا صغيرا متواضعا لا تصل تكلفته الفعلية الى الحد الأدنى لعقوبة الغرامة المشددة(٣١) و (٣٢) .

---

(٣١) راجع النص الكامل لمناقشة مجلس الشعب لمشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، بصدد المادة الثالثة المستحدثة ، بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح، ذلك لأهميتها فى القاء الضوء على المادة المذكورة قبل تعديلها بالقانون ١٩٨٤/٥٤ (راجع مضبطة مجلس الشعب بجلسة ١٩٨٣/٦/٥ — و هـ (٣) ص ١٨١ من هذا الكتاب) .

(٣٢) راجع النص الكامل لتقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية ، بصدد المادة الثالثة المستحدثة ، بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح ، وذلك لأهميته فى القاء الضوء على المادة المذكورة قبل تعديلها بالقانون ١٩٨٤/٥٤ — هـ (٤) ص١٨٤ من هذا الكتاب) .

ويبين من استقراء نص هذه المادة قبل وبعد التعديل الوارد عليه ، أن القانون ١٩٨٤/٥٤ قد استحدث ثلاثة أحكام هي :

١ ـ تعديل الفقرة الأولى من المادة بخصوص السريان الزمانى للتصالح ، وذلك باستبدال عبارة « مهلة تنتهي في ٧ يونية سنة ١٩٨٥ » بعبارة « ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون » ، وهذا يعني مد المهلة التشريعية للتصالح التى كانت تنتهى خلال ستة شهور من تاريخ العمل بهذا القانون من ١٩٨٣/٦/٨ الى ١٩٨٣/١٢/٧ ، فأصبحت المهلة تنتهى فى ٧ يونيو سنة ١٩٨٥ • ثم مدت المهلة الى ٧ يونيو ١٩٨٧ بقانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ •

٢ ـ تعديل الفقرة الثانية من المادة المذكورة بخصوص الشرط الثالث من شروط التصالح ، وذلك باستبدال عبارة « أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ » بعبارة « أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا » ، وهذا يعنى أن التصالح فى مخالفات المبانى كان مقيدا بعدم مجاوزة الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا أيا كان هذا القانون ، وبالتالى لم يكن من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى الارتفاعات المحددة فى قانون المبانى • أما بعد التعديل فقد أصبح التصالح فى مخالفات المبانى خاضعا لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى فقط ، وبالتالى يكون من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى الارتفاعات المحددة فى قانون المبانى •

٣ ـ اضافة فقرة جديدة للمادة هى الفقرة الرابعة التى استحدثت حكما جديدا يقضى بتقرير اعفاء جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة(٣٣) •

٢ ـ معنى التصالح فى المبانى :

من التشريعات الجنائية الخاصة المنصوص فيها على التصالح القانون ١٩٨٤/٥٤ بتعديل القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٠٦/ ١٩٧٦ فى المادة الثالثة السالفة • ويلاحظ أن المادة المذكورة لم تشر صراحة الى كلمات الصلح أو التصالح أو المصالحة ، الا أن العمل جرى على اطلاق كلمة التصالح على هذه المادة • ولعل الذى أدى الى ذلك هو ما ورد

---

(٣٣) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٧٢ ص ١٨٠ •

عند مناقشة أحكام مشروع القـــانون ٥٤/ ١٩٨٤ فى مجلس الشعب حيث اعتبرها بعض الأعضاء (مادة المصالحة)(٣٤) .

ويقصد بالتصـــالح في قانون المبـــاني معنا خاصا يختلف عن معنى التصالح فى غيره من التشريعات الجنائية الخاصة . فليس المقصود به التغاضى عن جريمة موضوعية نظير مقابل معين ، بل المقصود به التغاضى عن جريمة شكلية نظير مقابل معين . ففى جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، تكون هذه الرسومات قائمة على أسس هندسية صحيحة وملتزمة بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بهـــا وقت اعداد الرسـومات والتعديلات وأن كل المخالفة الحاصلة هى أنها غير موقعة من مهندس نقـابى متخصص . فاذا تم استدراك هذا النقص باستكمال توقيع المهندس عـــلى الرسومات المخالفة أو أية تعديلات فيها أصبحت متفقة مع أحكام القانون .

وتتحدد طبيعـــة التصالح فى قانون المبانى بأنه تصالح اختيـــارى ليس فيه أى اجبار ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته فى ذلك ، عـــلى النحو الذى يجرى به نص المـادة ٣/١ من القانون ١٩٨٣/٣٠ سواء قبل أو بعد التعديل بالقانون ١٩٨٤/٥٤ . فقد يرى المتهم أن تقديم طلب وقف الاجراءات وسلوك طريق التصالح لا يحقق صالحه بل يضرر به ، تأسيسا على أنه لم يرتكب الجريمة أصلا وبالتالى تنتفى التهمة فى حقه ويستحق البراءة . وفى هذه الحالة أوجبت محكمـة النقض على محكمـــة الموضـــوع استظهار الركن المـادى للجريمـة لمعرفة الجـانى الحقيقى(٣٥) .

ويلاحظ أنه بالرغم من أن طبيعـــة التصـــالح فى قانون المبـانى أنه اختياريا وليس اجباريا ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقـــدم بطلب التصالح حسب مصلحته فى ذلك ـ كما قلنا ـ الا أن محكمـة النقض قد ذهبت فى أحدث أحكام المبانى الى استعمال الحق المقرر لها قانونا فى شأن حالات واجراءات الطعن فى المواد الجنائية طبقا للمادة ٢/٣٥ من القـــانون ١٩٥٩/٥٧ وقامت من تلقاء نفسها بنقض الحكم لمصلحة المتهم على أساس القانون الأصلح للمتهم ، مفسحة له المجال لتطبيقه اذا تحققت موجباته أى اذا تحققت شروط تطبيقه(٣٦) .

---

(٣٤) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٧٣ ص ١٨٦ وما بعدها .

(٣٥) نقض جنائى ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ ـ ٢ ـ ٥١٧ ـ ١٠٨ .

(٣٦) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٧٤ ص ١٩٠ .

٣ - السريان الزمانى للتصالح :

قلنا ان المحـاكم الدنيا ذهبت الى تطبيق السريان الزمانى لقانون التصالح تطبيقا خاطئة ، استنادا الى حكم النقض الجنائى الصادر بجلسة ١٩٨٤/٥/٦ فى الطعن ٥٣/٦٤٣٥ قضائية ، والقاضى باعتبـار أن قانون التصالح ١٩٨٤/٥٤ أصـلح للمتهم فى حكم المادة الخامسـة من قانون العقوبات ، وينطبق على كافة الوقائع سواء السابقة أو اللاحقة عليه ، وسواء قدم أو لم يقدم طلب التصالح ، وأيا كان وصف المخالفة ما دامت أقل من عشرة آلاف جنيه ، وذلك لثلاثة أسباب :

الأول : أن المقرر قانونا أن القانون الأصلح للمتهم يسرى بأثر فورى ٠

والثانى : أن المادة ١/٣ و٤ من القانون ١٩٨٤/٥٤ تنص على أنه : « وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة على الوجه التالى ٠٠٠ » « ونعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامات المقررة فى هذه المادة » ٠

والثالث : أن المشرع لم يسعفنا بقانون آخر ينظم العلاقة فيما بعد فترة انتهاء سريان قانون التصالح فى ١٩٨٥/٦/٨(٣٧) ٠

وقلنا أن وجه الخطأ فى مذهب المحاكم الدنيـا يتلخص فى الرد على الأسباب الثلاثة السالفة على النحو الآتى :

الأول : أنه اذا كان صحيحا أن القـانون الأصلح للمتهم يسرى بأثر فورى على النحـو الوارد بالمـادة ١/٥ من قانون العقوبات ، الا أن هـذا السريان ينحسر على القوانين المؤقتة ، التى تتضمن فترة محددة لسريانهـا على النحو الوارد بالمـادة ٤/٥ من قانون العقوبات والمـادة ١/١ من قانون التصالح ١٩٨٤/٥٤ ٠

والثانى : أن عبـارتى الفقرتين ٣ و٤ من المـادة الأولى من قانون التصالح جاءتا بصدد بيـان حدود العقوبة المقررة ، فى حين تسبقهما الفقرة الأولى من ذات المـادة بصدد بيان الشروط الواجب توافرهـا ابتداءا فى الواقعة المخالفة وأولها أن يكون وقوع المخالفة قبل العمل بقانون التصالح أى قبل يوم ١٩٨٣/٦/٨ ، بالاضافة الى باقى الشروط الأخرى وهى :

---

(٣٧) راجع الأحكام المذكورة ص ١٩٣ هـ ١٣ ٠

١ ـ أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ .

٢ ـ أن تكون المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات .

٣ ـ ألا تتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم .

٤ ـ ألا تتضمن المخالفة خروجا على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني .

٥ ـ أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهي في ٧ يونيو ١٩٨٥ ، ثم مدت المهلة الى ٧ يونيو ١٩٨٧ بقانون التصالح الثالث ٩٩/١٩٨٦ .

والثالث : ان عدم اسعاف المشرع بقانون آخر ينظم العلاقة بعد فترة انتهاء سريان قانون التصالح الثاني في ١٩٨٥/٦/٧ لا يعد مبررا لتطبيق القانون تطبيقا خاطئا ، ثم أن حكم النقض السالف لا يعد سندا لهذا التطبيق ، لأن محكمة النقض لم تقطع بتطبيق قانون التصالح على الواقعة المعروضة باعتباره قانون أصلح ، بل كل ما فعلته هو أنها أفسحت المجال لتطبيقه اذا تحققت موجباته ـ كما قالت المحكمة ـ أي اذا تحققت شروط تطبيقه(٣٨) .

٤ ـ السريان المكاني للتصالح :

يبين من المادة ٧/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل بالقانون ٥٤/١٩٨٤ أن القاعدة العامة في السريان المكاني للتصالح هي **سريانه على جميع مدن الجمهورية ، أما سريانه على القرى فيكون بقرار من الوزير المختص بالاسكان** ، وهذا أمر طبيعي ، لأنه اذا كان قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ لا يسري أصلا على قرية معينة ، فلا يتصور نشوء جريمة مباني بتلك القرية ، وبالتالي فلا حاجة لسريان القواعد الخاصة بالتصالح عليها .

ويستثنى **من القاعدة السابقة** المناطق والأحياء التي يصدر بتحديدها **قرار من الوزير المختص بالاسكان** ، بناء على طلب المحافظ المختص ، خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في ١٩٧٦/٩/٩ .

---

(٣٨) يشاركنا هذا الرأي الأستاذ طارق صفي الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية (حينئذ) .

ـ البندان ٧٧ و٨١ ص ١٩٧ و٢١٩ .

ويلاحظ أن المادة ١/٢٩ و ٢ من قانون المباني الحالى المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ تنص على سريان أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلى . ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياسية أو تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران اعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك دون مساس بحقوق الغير .

ويستفاد من المادة الأخيرة ، أن القاعدة العامة هى سريان الباب الثانى من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على جميع عواصم المحافظات والمدن والقرى ، الا القرى التى تستثنى للأسباب المذكورة . بينما يستفاد من المادة الأولى أن القاعدة العامة هى سريان القواعد الخاصة بالتصالح على جميع مدن الجمهورية سواء كانت عاصمة لمحافظة من عدمه ، ولا تسرى على القرى الا بقرار من الوزير المختص بالاسكان . وهذا الحكم الأخير هو الواجب التطبيق بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح عملا بالقاعدة الأصولية التى تقضى بأن الخاص يفيد العام(٣٩) .

٥ - شروط التصالح :

تنص المادة ١/٣ و٢ من القانون ١٩٥٤/٥٤ المعدل للقانون ٣٠/ ١٩٨٣ على أنه :

« - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده .

٢ - وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فى مدة لا تجاوز شهرا . فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجا على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون » .

---

(٣٩) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٧٥ ص ١٩٤ .

ويبين من هاتين الفقرتين أن شروط التصالح خمسة هي على التوالي :

١ - أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ .

٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات .

٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم .

٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجا على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني .

٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهي في ٧ يونيو ١٩٨٥ ، ثم مدت المهلة الى ٧ يونيو ١٩٨٧ بقانون التصالح الثالث ٩٩/١٩٨٦(٤٠) .

٦ - اجراءات التصالح :

يبين من المادة ١٦ من قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقانون ٣٠/١٩٨٣ أن اجراءات التصالح تشمل : تشكيل لجان التصالح واختصاص لجان التصالح والاختصاصات المخولة للمحافظ .

فتشكل لجان التصالح بقرار من المحافظ المختص أو من ينيبه المحافظ في ذلك . وقد يصدر المحافظ قرارا بتشكيل لجنة واحدة للتصالح أو أكثر من لجنة حسب ظروف كل محافظة وعدد مخالفات المباني الموجودة بها وعدد طلبات التصالح المقدمة اليها . ولجنة التصالح فنية ثلاثية ، يشترط في أعضائها توافر ثلاثة شروط : **الأول** : أن يكونوا من المهندسين المعماريين والمدنيين . **والثاني** : أن يكونوا من المهندسين غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في المحافظة المعينين فيها . **والثالث** : أن تكون لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات في أعمال هندسة العمارة والمدني .

وتختص لجان التصالح بابداء الرأي في طلبات التصالح التي تعرض عليها . وهذا الرأي استشاري لا يلزم المحافظ ، الذي يملك الأخذ أو عدم الأخذ به .

والاختصاصات المخولة للمحافظ لا تخرج عن فرضين : اما اصدار القرار بالموافقة على قبول التصالح ، وذلك في حالة الموافقة على الرأي المبدى

---

(٤٠) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٧٦ ص ١٩٦ .

من لجان التصالح بقبول التصالح عن المخالفة المعروضة . واما اصدار القرار المسبب بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة الموقوفة بالطريق الادارى ، خلال ١٥ يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها فى المادة ١٥ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ٣٠/ ١٩٨٣ ، وذلك فى حالة الموافقة على الرأى المبدى من لجان التصالح بعدم قبول التصالح عن المخالفة المعروضة(٤١) .

٧ - أحكام التصالح :

يبين من المادة ٣/٣ و٤ و٥ و٦ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ أن الكلام عن أحكام التصالح يتطلب الكلام عن النقاط الآتية : الاختصاص النوعى والمحلى بنظر الجريمة ، وقف الدعوى المنظورة أمام المحكمة ، الحكم فى الدعوى الجنائية .

الاختصاص النوعى والمحلى بنظر الدعوى :

ينعقد **الاختصاص النوعى** بنظر جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات لمحكمة الجنح الجزئية - محكمة جنح البلدية كما فى القاهرة والاسكندرية - وذلك بعد أن تحددت طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية طبقا للقواعد العامة بانها من نوع الجنح (المادة ٢١٥ أ٠ج) .

وينعقد **الاختصاص المحلى** بنظر تلك الجريمة لأى من الأماكن الثلاثة الآتية : المكان الذى وقعت فيه الجريمة أى محكمة الجنح الجزئية الواقع فى دائرتها العقار المخالف ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم ، أو المكان الذى يقبض فيه على المتهم طبقا للقواعد العامة (المادة ٢١٧ أ٠ ج) .

وقف الدعوى المنظورة امام المحكمة :

يبين من نص المادة ٣/٥ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ أن أحكام التصالح تسرى أمام جميع درجات التقاضى ، سواء أمام محكمة الجنح الجزئية أو محكمة الجنح المستأنفة ، وذلك بشرط واحد هو ألا يكون قد صدر فى الدعوى الخاصة بعدم توقيع مهندس على الرسومات حكم نهائى .

---

(٤١) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٨٢ ص ٢٢٩ .

ويتحدد **نطاق الوقف** هنـــا بانه يشمل وقف الدعاوى المنظورة أمام المحكمة • ويقصد بالدعاوى المنظورة الدعاوى التي ما زالت في دور المرافعة، حتى ولو كانت محجوزة للحـــكم ، اذ فى هذه الحالة يتعين اعادة الدعـوى للمرافعة ، طالمـا أن العبرة هى صدور حكم نهائى فى الدعوى •

وتتحدد **طبيعة الوقف** هنا بانه وقف وجوبى بقوة القـانون او بحكم القانون على النحو الذى جرى به نص القانون ١٩٨٤/٥٤ ، باعتبار أن هذا القانون أصلح للمتهم اذ أنه ينشىء مركزا أو وضعا إصلح له من القـــانون القديم •

وتتحدد **مدة الوقف** بالمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية من المـادة الثالثة من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقـــانون ١٩٨٤/٥٤ • والمدة المشار اليهـــا فى الفقرة الأولى خاصـــة بالشرط الخامس من شروط التصالح وهو أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٥ • والمدة المشار اليها فى الفقرة الثانية خاصـــة بمعاينة الأعمـــال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليهـا فى المـادة ١٦ من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ فى مدة لا تجاوز شهرا •

الحـكم فى الدعوى الجنائية :

يبين من المـادة ٣/٣ و٤ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقـانون ١٩٨٤/٥٤ أن الحكم فى الدعوى الجنائية لا يتعدى أربع حالات :

الأولى : اذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح •

الثانية : اذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخـــالفة عشرة آلاف جنيـه ، ورفض فيها التصالح •

الثالثة : اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبـل فيها التصالح •

الرابعة : اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح(٤٢) •

---

(٤٢) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٨٦ ص ٢٣٢ •

٨ - مقترحاتنا للتصالح :

بعد الاستعراض السالف للقواعد الخاصة بالتصالح ، نقترح على المشرع تقنين الواقع الجارى عليه العمل ، بازالة الخلاف العملى حول السريان الزمانى لقانون التصالح ، حتى يجد مذهب المحاكم الدنيا فى التطبيق سنده التشريعى ، وذلك على النحو الآتى :

١ - الغاء صفة التأقيت عن القانون ١٩٨٤/٥٤ ، وذلك بحذف عبارة « قبل العمل بهذا القانون » .

٢ - الغاء شرط تقديم طلب التصالح الى الادارة المحلية المختصة ، وذلك بحذف عبارة « أن يقدم التصالح الى الوحدة المحلية المختصة » .

٣ - عدم تحديد مدة وقف الاجراءات بشهر ، وذلك بحذف عبارة « وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات ... مدة لا تجاوز شهرا » .

٤ - الغاء لجان التصالح المعوقة التى أثبت العمل عدم جدواها ، وذلك بحذف عبارة « الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ » .

٥ - اعادة صياغة الفقرتين الأولى والثانية من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على النحو الآتى :

« ١ - كل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة الاستفادة من أحكام هذه المادة .

٢ - وفى هذه الحالة يشترط الآتى : ١ - أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المبانى الحالى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . ٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات . ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم . ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجا على القيود المقررة فى قانون الطيران المدنى رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ »(٤٣) .

(٤٣) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٩٤ ص ٢٤٢ .

المبحث الثــانى
جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين

(١١٧) تمهيـــــد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصــة على مرحلتين ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المـادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمـــة ، العقوبة المقررة للجريمـة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، والتطبيقات العملية للجريمة ·

(١١٨) تعريف الجريمة :

جرى قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين(١) ·

ويمكن **تعريف الجريمة** بأنهـــا **الجريمة التى لا يتم فيها تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين : المرحلة الأولى** : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسيات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى ، **والمرحلة الثانية** : ويصرح فيها باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، اذا التزم المرخص له بأحـــكام القانون ولائحته التنفيذية (المـادة ١/٦ مكررا من القانون ١٠٦/١٩٧٦ ، مضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢)(٢) ·

(١١٩) طبيعة الجريمة :

١ ــ طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :
(من نوع الجنح) :

قلنا ان الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى

---

(١) المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ ·

(٢) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا فى ١٩٩٢/٧/١ ·

ثلاثة أنواع هي : الجنايات والجنح والمخالفات (المـادة ٩ عقوبات) • وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة • فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه في المـادة ١٠ عقوبات فهى جناية • واذا كان العقاب مما نص عليه في المـادة ١١ عقوبات فهى مخالفة(٣) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، نجد أن العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم **فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة** (المـادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) •

٢ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :
(مجرمة في تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة ، ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما نص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تمليها الحاجات المتجددة للمجتمع(٤) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، نجد أن **تجريمها ورد في تشريع خاص** ، هو القانون ١٠٦/ ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعـدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٨٦/٩٩ و ١٩٩٢/٢٥ •

٣ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المـادى :
(ايجابية ـ وقتية ـ بسيطة) :

قلنا ان الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المـادى أى الفعل أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم

---

(٣) المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ •

(٤) أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات والجرائم الواردة في التشريعات الخاصة البند ٨ ص ٢٦ •

سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتيادية . وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثانى هو مظهر نشاط الجانى المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجانى أو استمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجانى(٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، نجد أن هذه **الجريمة ايجابية** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل ايجابى يتمثل فى قيامه بعمل ينهى عنه القانون وهو عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، وذلك بأن يقوم بتنفيذ تلك الأعمال على مرحلة واحدة ، وليس على مرحلتين .

كما نجد أن هذه **الجريمة وقتية** ، لأن نشاط الجانى فيها يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه وهو عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، وذلك بأن يقوم بتنفيذ تلك الأعمال على مرحلة واحدة ، وليس على مرحلتين ، دون تدخل ارادة الجانى بعد ذلك تدخلا متتابعا على النحو الذى ذهبت اليه محكمة النقض - ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التى تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه **الجريمة بسيطة** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل واحد ، هو عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، وذلك بتنفيذ تلك الأعمال على مرحلة واحدة ، وليس على مرحلتين ؛ وذلك دون تكرار .

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :
(من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجانى . فاذا كان نشاط الجانى متعمدا أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة عمدية . واذا كان نشاط الجانى غير متعمد أى لا يتطلب

---

(٥) ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، والوقتية والمستمرة ، والبسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصـــد الجنائى فالجريمة غـير عمدية(٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، نجد أن هذه **الجريمة عمدية** ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى بالاهمال أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، وذلك بأن يقوم بتنفيذ تلك الأعمال على مرحلة واحدة ، وليس على مرحلتين .

٥ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :
(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عســكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سـياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجرائم(٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، نجد أن هذه الجريمة **من جرائم القانون العام** ، لأن نشـاط الجانى فيهما ـ وهو عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصـــة على مرحلتين ـ واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرمة فى تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من **الجرائم العادية** ، لأن نشاط الجانى فيها متجرد من كل عامل سياسى ، سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

٦ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :
(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليــه الى جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بآحاد الناس . وضابط التفرقة

---

(٦) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ .
(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بآحاد الناس البند ١٢ ص ٣٥ .

بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر ، فاذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم ، فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة • واذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة ، فالجريمة من الجرائم المضرة بآحاد الناس(٨) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة** ، لأن نشاط الجانى فيها وهو عدم تنفيذ تلك الأعمال على مرحلتين يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة بفرد بعينه ، لأن هذا الشرط المستحدث يعمل على سرعة كشف المشروعات الوهمية وتعريتها أمام الناس ، فمن لم ينفذ المرحلة الأولى من الترخيص ، يكون غير جاد وينكشف أمره مبكرا ، قبل أن يتمكن من امتصاص دماء الناس والهرب بأموالهم •

(١٢٠) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام ، بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل • وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه(٩) •

وتنص المادة ١/٦ و٢ مكررا من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين:
المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى •
المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية •
(٢) وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء » •

وتنص المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى ، المستبدلة

---

(٨) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٢ ص ٣٥ •
(٩) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٤ ص ٣٧ •

بقرار وزارة الاسكان ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى .

المرحلة الثانية : وتشتمل على خطوتين :

الخطوة الأولى : ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص بها ، حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر ، اذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال فى المرحلة الأولى .

الخطوة الثانية : يصرح فيها باستكماله باقى الأعمال الورادة بالرخصة ، اذا ما تبين من المعاينة مطابقة الأعمال التى تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة .

وللوحدة المحلية بناء على طلب صاحب الشأن ، أن تقسم المشروع - وفقا لطبيعته وظروف تمويله - الى أجزاء متكاملة . ويصدر ترخيص بالنسبة لكل جزء على حده وفقا للأحكام المتقدمة ، بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن كامل المشروع .

ويصدر الترخيص وفقا لأحد النموذجين المرافقين لهذا القرار حسب الأحوال . . . .

ويتولى المهندس المختص المرور على موقع البناء ، فاذا تبين له أن المرخص له نفذ أعمال المرحلة الأولى ، طبقا لاشتراطات ورسومات الرخصة أثبت ذلك فى دفتر الأحوال . ويجب أن تصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية ، خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ قيام صاحب الشأن بالاخطار عن تمام استكمال أعمال المرحلة السابقة عليها ، أو من تاريخ مرور المهندس أيهما أقرب ، ويسلم صاحب الشأن ايصالا بتاريخ تقديمه الاخطار المنوه عنه .

وعلى المرخص له تنفيذ الأعمال فى المدة المحددة ، بمراعاة أحكام المادة ٩ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، والمادة ٥٩ من هذه اللائحة (خاصتين بتجديد الترخيص ، اذا مضت سنة واحدة على منحه ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها) .

ومع مراعاة الأحكام والمواعيد التى تحددها هاتان المادتان ، يتعين

على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص ، وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فور إنقضاء هذه المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها ، بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه » ٠

ويبين من هذين النصين أن **جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين هى جريمة مستحدثة بقانون المبانى المعدل ١٩٩٢/٢٥** ، حيث لم يسبق النص على هذه الجريمة فى أى قانون من قوانين المبانى السابقة ، وذلك على امتداد التطور التاريخى والتشريعى لجرائم المبانى فى مصر(١٠) ٠

ولم يبين تقرير اللجنة المشتركة أو المذكرة الايضاحية للقانون ٢٥/ ١٩٩٢ ، الحكمة التى دعت المشرع الى استحداثه ، الأمر الذى دعا **بعض الفقه** الى القول بأنه يتضح من مطالعة النص أن المشرع اتجه الى تقييد استخدام الترخيص عند تنفيذ الأعمال التى يشملها الترخيص ، وبالتالى فهو يقوم بتعقيد اجراءات استخراج الرخصة ، الأمر الذى يدفع العديد من الملاك والقائمين باستثمار أموالهم فى قطاع الاسكان الى الهروب بأموالهم من هذا القطاع الى غيره ، وبالتالى سيؤدى بلا شك الى زيادة المشكلة السكانية وزيادة البطالة لعدم استخدام الأيدى فى قطاع الاسكان(١١) ٠

ونرى انه لعل الحكمة من استحداث هذه الجريمة هى حرص المشرع على على حماية أموال ومدخرات الناس ـ الذين يشقون فى جمعها ـ من الوقوع فى براثن النصابين الذين يبيعون للناس الوهم (illusion) بالاعلان عن مشروعات أو مدن اسكان وهمية ، ويجمعون المقدمات والخلوات ، ثم يختفون أو يسافرون خارج البلاد ، ولذلك فان الجريمة المستحدثة تعمل على كشفهم وتعريتهم أمام الناس ٠ فمن لم ينفذ المرحلة الأولى من الترخيص، يكون غير جاد وينكشف أمره مبكرا ، قبل أن يتمكن من امتصاص دماء الناس والهرب بأموالهم ٠

(١٢١) الركن المادى للجريمة :

قلنا ان الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط

---

(١٠) راجع البنود ١٦ ـ ٢٣ ص ٣٩ ـ ٥٦ ٠

(١١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق بند ١ ص ٢ ٠

الذى يصدر عن الجانى ، متخذا مظهرا خارجيا ؛ يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب(١٢) ..

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن **الركن المادى فى جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة على مرحلتين ، يتكون من عنصرين : العنصر الأول** : هو صدور الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين . **والعنصر الثانى** هو مخالفة الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على نحو مخالف . وسوف نتناول شرح هذين العنصرين على التوالى ...

العنصر الأول : صدور الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

تنص **المادة ١/٦ مكررا من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦** ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ الأعمال المرخص بها ، حتى منسوب أرضية الدور الأرضى ..

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية » .

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الأول** من العنصرين المكونين للركن المادى للجريمة ، **هو وجوب قيام المرخص له بتنفيذ الأعمال المرخص بها على مرحلتين** ، حيث تقوم الوحدة المحلية ــ بناء على طلب صاحب الشأن ــ بتقسيم المشروع وفقا لطبيعته الى مرحلتين متكاملتين ، ويصدر الترخيص بالنسبة لكل مرحلة على حده ، بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن كامل المشروع .

وتشمل المرحلة الأولى التصريح للمرخص له بتنفيذ أعمال الأساسات الخاصة بالبناء ، وذلك حتى منسوب أرضية الدور الأرضى .

وتشمل المرحلة الثانية التصريح للمرخص له باستكمال أعمال البناء ، وذلك على خطوتين . الخطوة الأولى ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص بها حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر ، بشرط أن يلتزم المرخص له

---

(١٢) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال المرحلة الأولى • والخطوة الثانية ويصرح فيها باستكمال باقى الأعمال الواردة بالرخصة ، بشرط أن يتبين من المعاينة التي يقوم بها المهندس المختص بالوحدة المحلية المختصة عند المرور على موقع البناء ، مطابقة الأعمال التى تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة الثمانية السالف تفصيلها(١٣) (المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى المستبدلة بقرار وزارة الإسكان ١٩٩٣/٧٨) •

العنصر الثانى : تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على نحو مخالف :

تنص **المادة ١/٦ مكررا من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦** ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ الأعمال المرخص بها ، حتى منسوب أرضية الدور الأرضي •

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية » •

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثانى** من العنصرين المكونين للركن المادى للجريمة ، **هو مخالفة الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على نحو مخالف** ، مثل تجاوز المرخص له أثناء تنفيذه أعمال الأساسات الخاصة بالبناء منسوب أرضية الدور الأرضى ، ومثل قيام المرخص له بتنفيذ الأعمال المرخص بها على مرحلة واحدة بدلا من مرحلتين ، ومثل عدم مطابقة الأعمال التى قام المرخص له بتنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة الثمانية السالف تفصيلها(١٤) •

(١٢٢) الركن المعنوى للجريمة :

قلنا ان **الفقه يعرف الركن المعنوى للجريمة بوجه عام** بأن يكون النشاط الجنائى الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل

---

(١٤) راجع الشروط الثمانية للترخيص البنود ٤١ ـ ٤٨ ص ٩٦ ـ ١٠٩ •

(١٣) راجع الشروط الثمانية للترخيص البنود ٤١ ـ ٤٨ ص ٩٦ ـ ١٠٩ •

من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى .

وقلنا أن **الفقه يعرف القصد الجنائى** بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول : ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثانى : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ، غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون(١٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، نجد أن **القصد الجنائى مفترض فى هذه الجريمة** ، ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى تلك الجريمة فى المادة ٦ مكررا من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ، الا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون . فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى فى جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين . فهنا يفترض المشرع توافر القصد الجنائى العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائى الخاص لتحقق أركان هذه الجريمة .

(١٢٣) العقوبة المقررة للجريمة - احالة(١٦) :

(١٢٤) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة(١٧) :

---

(١٥) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ .

(١٦) راجع الشرح بمزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦٧ ص ١٦٧ .
- راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٥ ص ٢٣٨ .

(١٧) راجع الشرح بمزيد من التأصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .
- راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٢٤٠ .

المبحث الثالث
جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها

(١٢٥) تمهيـــد :

ندرس في هذا المبحث جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها . وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعي للجريمة ، الركن المادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

(١٢٦) تعريف الجريمة :

جرى قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة(١) .

ويمكن تعريف جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها بأنها الجريمة التى تواجه الحكم الخاص بطلبات الترخيص بتعلية المبانى القديمة أو الجديدة ، حيث لا يلتزم الجانى بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، للهيكل الانشائى للمبنى وأساساته التى تسمح بالأعمال المطلوب الترخيص فيها ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة (المادة ٢/٧ و٢٢/١ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠/١٩٨٣) .

(١٢٧) طبيعة الجريمة :

١ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية : (من نوع الجنح) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبيه الى

---

(١) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

ثلاثة أنواع هى : الجنايات والجنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة فى القانون للجريمة . فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه فى المادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة(٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم **فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة** (المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥)

٢ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :
(مجرمة فى تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة ، ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تمليها الحاجات المتجددة للمجتمع(٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن تجريمها ورد فى تشريع خاص ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٨٤/٥٤ و١٩٨٦/٩٩ و١٩٩٢/٢٥ .

٣ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :
(ايجابية ـ وقتية ـ بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى أى الفعل أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتيادية .

---

(٢) المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ .

(٣) أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ .

وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثانى هو مظهر نشاط الجانى المعاقب عليه • وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجانى أو استمراره • وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجانى(٤) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن هذه **الجريمة ايجابية** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل ايجابى يتمثل فى قيامه بعمل ينهى عنه القانون وهو عدم الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائى للمبنى وأساساته ، وذلك فى حالة طلب الترخيص بتعلية المبانى القديمة أو الجديدة •

كما نجد أن هذه **الجريمة وقتية** ، لأن نشاط الجانى فيها يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه وهو مخالفة الرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، للهيكل الانشائى للمبنى وأساساته ، وذلك فى حالة طلب الترخيص بتعلية المبانى القديمة أو الجديدة ، دون تدخل ارادة الجانى بعد ذلك تدخلا متتابعا على النحو الذى ذهبت اليه محكمة النقض • - ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التى تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة •

كذلك نجد أن هذه **الجريمة بسيطة** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل واحد هو مخالفة الرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائى للمبنى وأساساته ، وذلك فى حالة طلب الترخيص بتعلية المبانى القديمة أو الجديدة ، وذلك دون تكرار •

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :

(من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية • وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجانى • فاذا كان نشاط الجانى متعمدا أى يتطلب القانون فيه توافر القصد

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ •

الجنائي فالجريمة عمدية • واذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية(٥) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن هذه **الجريمة عمدية** ، لأن نشاط الجاني فيهما لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى بالاهمال أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائي للمبنى وأساساته ، وذلك فى حالة طلب الترخيص بتعلية المباني القديمة أو الجديدة •

٥ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :
(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العـام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية • وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة(٦) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن هذه الجريمة **من جرائم القانون العام** ، لأن نشاط الجاني فيها ـ وهو عدم الالتزام بالرسومات الانشائية السـابق تقديمها مـع الترخيص الأول للهيكل الانشائي للمبنى وأساساته ، وذلك فى حالة طلب الترخيص بتعلية المباني القديمة أو الجديدة ـ واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصـالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات •

كما نجد أن هذه الجريمة من **الجرائم العادية** ، لأن نشاط الجاني فيهـا متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها •

٦ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :
(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليـه الى

---

(٥) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ •

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، الجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ •

جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بآحاد الناس • وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر • فاذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة • واذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بآحاد الناس(٧) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة** ، لأن نشاط الجانى فيها وهو عدم الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائى للمبنى وأساساته ، وذلك فى حالة طلب الترخيص بتعلية المبانى القديمة أو الجديدة • هذا النشاط يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة بالجانى ، لأنه اذا حدثت تعلية المبنى على أسس غير فنية ثم انهار ، فلن تقتصر أضراره على الجانى وحده ، بل لا شك أنها تمتد وتصيب عامة الناس فى أرواحهم وأموالهم •

(١٢٨) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل • وأن يكون هـذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه(٨) •

ويرجع التطور التاريخى والتشريعى لجريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها الى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المبانى حتى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيـه وتنظيم أعمـال البناء ، وذلك فى التفصـيل الآتى :

التطور التاريخى والتشريعى للجريمة :

١ ـ فى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المبانى :

تنص **المـادة ٢/٢ من القانون ١٩٤٨/٩٣** بشأن تنظيم المبانى على أنه:

---

(٧) راجع اهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بآحاد الناس البند ١٢ ص ٣٥ •

(٨) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ١٣ ص ٣٧ •

« ولا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير على الرسومات المعتمدة ، الا بعد موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم » .

كما تنص **المادة ١٨ من ذات القانون** على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش . ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال »(٩) .

ويبين من هاتين المادتين أن القانون ١٩٤٨/٩٣ يتضمن بداية التطور التاريخي والتشريعي لجريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها . وقد بدأ هذا التطور بحظر المشرع ادخال أى تعديل أو تغيير على الرسومات المعتمدة ، الا بعد حصول صاحب الشأن على موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

٢ - فى القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المبانى :

تنص **المادة ٢/٨ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦** فى شأن تنظيم المبانى على أنه :

« لا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير على الرسومات المعتمدة ، الا بعد الحصول على موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم » .

كما تنص **المادة ٣٠ من ذات القانون** على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تزيد على ألف قرش ، ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص »(١٠) .

ويبين من هاتين المادتين أن القانون ١٩٥٤/٦٥٦ قد تابع التطور التاريخي والتشريعي الذى بدأه القانون ١٩٤٨/٩٣ ، فقد حظر المشرع ادخال

(٩) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٠ فى ١٩٤٨/٧/١ .
- راجع النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٤٨) .
(١٠) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٨ مكرر فى ١٩٥٤/١٢/٩ .
- راجع النشرة التشريعية العدد ١٢ (ديسمبر سنة ١٩٥٤) ص ٣٦٩٠ .

أى تعديل أو تغيير على الرسومات المعتمدة ، الا بعد حصول صاحب الشأن على موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

٣ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المبانى :

تنص **المادة ٢/٨ من القرار الجمهورى بالقانون ١٩٦٢/٤٥** فى شأن تنظيم المبانى على أنه :

« لا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة يمس تخطيط البناء أو مطابقته لاشتراطات هذا القانون أو لائحته التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص فى هذا التعديل من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، وذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية » .

كما تنص **المادة ١٦ من ذات القرار الجمهورى بالقانون** على أنه

« ١ - كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها . ويجب الحكم فيها - فضلا عن الغرامة - بتصحيح أو إستكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار اليها فى المادة (١٤) .

٢ - كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص - كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى القرارات المنفذة لهذا القانون فى المدة التى يحددها الحكم . فاذا لم يقم المخالف بتقديمها فى المدة المحددة كان للجهة الادارية المذكورة اعدادها على نفقته نظير مقابل قدره ١٪ من قيمة تكاليف الأعمال وبحد أدنى قدره خمسة جنيهات ، وتحصل هذه المصاريف بالطريق الادارى »[١١] .

ويبين من هاتين المادتين أن القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ شأنه شأن التشريعين السابقين عليه ، قد حظر ادخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة يمس تخطيط البناء أو مطابقته لاشتراطات هذا القانون

---

(١١) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ فى ١٩٦٢/٢/٤ .
- راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) ص ٢٠٦ .

أو لائحته التنفيذية ، الا بعد حصول صاحب الشأن على موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم •

٤ ـ فى القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :

تنص **المادة ٢/٧ من القانون ١٩٧٦/١٠٦** فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه :

« ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية ، الا اذا كان الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها ـ ويجب الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة » •

كما تنص **المادة ١/٢٢ من ذلك القانون** مستبدلة بالقانون ٢٥/ ١٩٩٢ على أنه :

« ومع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » •

وقالت المذكرة الايضاحية لقانون المبانى الحالى :

« وقد أكدت هذه المادة على حكم ليس له مثيل بالقانون الحالى ، وان كانت تؤدى اليه قواعد المنطق والأصول الفنية ، ألا وهو عدم جواز الموافقة ـ صراحة أو ضمنا ـ على طلبات الترخيص فى التعلية ، الا اذا كان الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوبة • وأوجبت الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، دون الاحتجاج بقواعد الارتفاع التى قد تسمح بالتعلية المطلوبة »(١٢) •

---

(١٢) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦/٩/٩ •

ـ راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٩٢٢٠ •

ويبين من هاتين المادتين أن الحكم الوارد بها وان كان ليس له مثيل بالقانون الحالى (يقصد القانون ١٩٦٢/٤٥) - كما قالت المذكرة الايضاحية - الا أن هذا الانفراد ينصب على الحالة الخاصة بطلبات الترخيص بتعلية المبانى القديمة أو الجديدة • أما فيما عدا ذلك ، فان هذا الحكم تمتد جذوره الى القوانين ١٩٦٢/٤٥ و١٩٥٤/٦٥٦ و١٩٤٨/٩٣ على النحو الذى رأيناه ، وهو ما حمل المذكرة الايضاحية الى ما أردفت به من القول : « وان كانت تؤدى اليه قواعد المنطق والأصول الفنية » •

(١٢٩) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذا مظهرا خارجيا ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب(١٣) •

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو مخالفة الرسومات الانشائية ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع الرسومات وهى الخاصة بالهيكل الانشائى للمبنى وأساساته السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، والعنصر الثالث يتعلق بمناسبة المخالفة وهى طلبات الترخيص فى التعلية • وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى •

العنصر الأول : مخالفة الرسومات الانشائية :

تنص **المادة ٢/٧ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

« ••• ويجب الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية ••• » •

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة هو مخالفة الرسومات الانشائية • فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو مخالفة الرسومات الانشائية •

ويقصد بالرسومات الانشائية هنا تلك التى تحددها اللائحة التنفيذية

---

(١٣) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ •

لقانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦(١٤).

وقد بدأت اللائحة التنفيذية للقانون بتعريف أصول الرسومات بأنها هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم (المادة ٤٤) .

ثم حددت اللائحة التنفيذية الرسومات المطلوبة بقولها :

« يقدم طلب الترخيص فى إجراء الأعمال المنصوص عليها فى المادة (٤٠) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه على النموذج المرافق لهذا القرار ومرفقا به المستندات التالية :

أولا : بالنسبة للانشاء أو التعلية أو التعديل :

(١) .

(٢) . . . .

(٣) . . . .

(٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس لا يقل عن ١ : ١٠٠ .

(٥) ثلاث صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠ .

(٦)

(٧)

(٨) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية وتوصيلات المجارى . وفى حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الصحى .

(٩) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التى يجرى انشاؤها فى بعض المبانى .

العنصر الثانى : أن تكون الرسومات خاصة بالهيكل الانشائى للمبنى

(١٤) راجع قرار وزارة الاسكان ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

— راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٠ فى ١٩٧٨/٣/٢٥ .

— راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٠٤ .

وأساساته ، السابق تقديمها مع الترخيص الأول :

تنص المادة ٧/٢ من قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ على أنه :

« ... ويجب الالتزام في هذا الشأن (الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته) بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثاني من العناصر المكونة للركن المادي للجريمة هو أن تكون الرسومات خاصة بالهيكل الانشائي للمبنى وأساساته . فهذا العنصر يتعلق بموضوع الرسومات وهي الخاصة بالهيكل الانشائي للمبنى وأساساته السابق تقديمها مع الترخيص الأول.

فإذا تقدم صاحب الشأن بطلب الترخيص بالتعلية في مبنى قائم سبق صدور ترخيص له ، وكانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة في طلب التعلية الجديد ، فان الطالب يلتزم بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ويلتزم بعدم القيام بأية تعديلات أو تغييرات في تلك الرسومات(١٥) .

العنصر الثالث : أن تكون المخالفة بمناسبة طلبات الترخيص بالتعلية:

تنص المادة ٧/٢ من قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ على أنه

« ولا يجوز الموافقة — صراحة أو ضمنا — على طلبات الترخيص في التعلية ... » :

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثاني من العناصر المكونة للركن المادي لجريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها هو أن تكون المخالفة بمناسبة طلبات الترخيص بالتعلية . وهذا العنصر هو الذي دعا المذكرة الايضاحية لقانون المباني الحالي الى القول بأن هذا الحكم ليس له مثيل في قانون المباني السابق ، وقد قلنا أن هذا الانفراد ينصب على الحالة الخاصة بطلبات الترخيص بتعلية المباني القديمة والجديدة . أما فيما عدا ذلك ، فأن هذا الحكم تمتد جذوره الى القوانين ٤٥/١٩٦٢ و ٦٥٦/١٩٥٤ و ٩٣/١٩٤٨ على النحو الذي رأيناه(١٦) .

(١٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٠٨ .
(١٦) راجع البند ١٢٨ ص ٣٦٥ .

(١٣٠) الركن المعنوى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوى للجريمة بوجه عام بأن يكون نشاط الجانى الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى •

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائى بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لإحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا • فهو يتكون من عنصرين : الأول : ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته • والثانى : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه • وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ، غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون(١٧) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها نجد أن القصد الجنائى مفترض فى هذه الجريمة ، ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى تلك الجريمة فى المادة ٢/٧ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، الا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون • فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى فى جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها • فهنا يفترض المشرع توافر القصد الجنائى العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائى الخاص لتحقق أركان هذه الجريمة •

(١٣١) العقوبة المقررة للجريمة — احالة(١٨) :

(١٣٢) القواعد الخاصة بالتصالح — احالة(١٩) :

(١٧) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ •
(١٨) راجع الشرح بمزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٧ ص ٢٦٧ •
— راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٥ ص ٢٣٨ •
(١٩) راجع الشرح بمزيد من التأصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ •
— راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ •

المبحث الرابع
جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التـأمين

(١٣٣) تمهيـــد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين • وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المـادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقـوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة •

(١٣٤) تعريف الجريمة :

جرى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التـأمين ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيـان العقوبة المقررة للجريمة(١) •

ويمـكن تعريف الجريمة الحـالية بأنها الجريمة التى يقوم الجـانى فيها بصرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليات أيا كانت قيمتها ، قبل تقديم وثيقة التأمين التى اشترط المشرع تقديمها ، وتستثنى التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات ، لمرة واحدة ولطابق واحد ، وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا (المواد ١/٨ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٢/٢ ثم المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، ثم المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، ١/٢٢ من قانون المبـانى الحالى المستبدلة بالقانون الأخير ، و٥١ أولا (١٢) من اللائحة التنفيذية للقانون ، مستبدلة بقرار وزارة الاسكان ١٩٩٣/٧٨) •

---

(١) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ •

(١٣٥) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :
(من نوع الجنح) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى ثلاثة أنواع هى : الجنايات والجنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) • وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة فى القانون للجريمة • فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه فى المادة ١٠ عقوبات فهى جناية • واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة(٢) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم **وتتحدد طبيعة الجريمة بانها جنحة** (المادة ١/٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) •

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :
(مجرمة فى تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص علية فى مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص علية فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تمليها الحاجات المتجددة للمجتمع(٣) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن **تجريمها ورد فى تشريع خاص** ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٨٤/٥٤ و١٩٨٦/٩٩ و١٩٩٢/٢٥ •

---

(٢) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ •

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات فى الجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ •

٣ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :
(ايجابية ـ وقتية ـ بسيطة)

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى أى الفعل أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد . وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثانى هو مظهر نشاط الجانى المعاقب عليه ، وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجانى أو استمرازه . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجانى(٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن هذه **الجريمة ايجابية** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل ايجابى يتمثل فى قيام الجانى بصرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة للأعمال التى تصل الى ثلاثين ألف جنيه ، والتعليات مهما بلغت قيمتها ، قبل تقديم وثيقة التأمين الى التى اشترط المشرع تقديمها .

كما نجد أن هذه **الجريمة وقتية** ، لأن نشاط الجانى فيها يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، وهو صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، دون تدخل ارادة الجانى بعد ذلك تدخلا متتابعا على النحو الذى ذهبت اليه محكمة النقض . ـ ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التى تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه **الجريمة بسيطة** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل واحد هو صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، وذلك من تكرار .

٤ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :
(من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

عمدية وجرائم غير عمدية · وضـابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجانى · فاذا كان نشاط الجانى متعمدا أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة عمدية · واذا كان نشاط الجانى غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية(٥) ·

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البنـاء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن هذه **الجريمة عمدية** ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم تقديم وثيقة التأمين التى اشترط المشرع تقديمها ·

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :
(من الجرائم العـادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية · وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة(٦) ·

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيـذ قبل تقديم وثيقة التـأمين نجد أن هذه الجريمة **من جرائم القـانون العام** ، لأن نشاط الجانى فيها - وهو صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين - واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمـع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعـات الخاصة المكملة لقانون العقوبات ·

كما نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم العادية** ، لأن نشاط الجانى فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها ·

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :
(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرئم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم

---

(٥) راجع اهمية التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ ·

(٦) راجع اهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، الجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ ·

مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بآحاد الناس • وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر • فاذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة • واذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بآحاد الناس(٧) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة** ، لأن نشاط الجانى فيها وهو صرف الترخيص قبل تقديم وثيقة التأمين يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة بالجانى ، لأنه اذا حدث أن أقيم المبنى على أسس غير فنية ثم أنهار ، فلن تقتصر أضراره على الجانى وحده ، بل لا شك أنها تمتد وتصيب عامة الناس فى أرواحهم وأموالهم دون أن يجدوا ما يعوضهم عن تلك الأضرار •

(١٣٦) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل ، وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه(٨) •

ويرجع التطور التاريخى والتشريعى لجريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين الى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المبانى ، حيث يمكن القول بأنه يتضمن البذور الأولى للحكم الذى نص عليه صراحة قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وذلك على التفصيل الآتى :

التطور التاريخى والتشريعى للجريمة :

١ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المبانى :

تنص **المادة ٥ من القرار الجمهورى بالقانون ١٩٦٢/٤٥** فى شأن تنظيم

---

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بآحاد الناس البند ١٢ ص ٣٥ •

(٨) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٣ ص ٣٧ •

المبانى على أنه :

« لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض المبينة فى الترخيص . - كما لا يترتب عليه أية مسئولية على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن تنفيذ الأعمال موضوع الترخيص » .

وقالت المذكرة الايضاحية لقانون المبانى الحالى :

« وبينت المادة ٥ أن منح الترخيص أو تجديده لا يترتب عليه أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض المبنية فى الترخيص . كما قررت عدم مسئولية الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عن تنفيذ الأعمال موضوع الترخيص . والمقصود بحكم هذه المادة هو تأكيد ما تقضى به القواعد العامة من عدم مسئولية الادارة عن التراخيص التى تصدرها »(٩) .

ويبين من هذه المادة أنها تتضمن البذور الأولى للحكم الذى نص عليه صراحة قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وهو تقرير المسئولية الناشئة عن الأضرار التى تصيب المبنى من تهدم جزئى أو كلى .

٢ - فى القانون ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :

تنص المادة ٨ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« ١ - لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة الى الأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه ، أو التعليات أيا كانت قيمتها ، الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

٢ - ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات ، لمرة واحدة ، ولدور واحد ، وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

---

(٩) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ فى ٤/٢/١٩٦٢ .
- راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) ص ٢٠٦ .

٣ — وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير ، بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى ذلك لما يلى : ١ — مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم ٠ ٢ — مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى ٠

٤ — ودون الاخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية ، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ ، وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد اليه بذلك ، وتتحدد مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون ٠

٥ — ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه ٠

٦ — ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر ٠ كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به ، على ألا يتجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة ، وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد ٠

٧ — وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد » ٠

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« واستكمالا للأحكام التى أوردها المشرع لضمان سلامة المبنى ودرء ما قد يقع من أخطار نتيجة ما يحدث فى بعضها من خلل أو تهدم بسبب أخطاء فى التصميم أو سوء فى التنفيذ ، فقد نصت المادة ٨ على التزام طالبى تراخيص البناء التى تصل قيمتها عشرة آلاف جنيه فأكثر ، بتقديم وثيقة تأمين ، وذلك قبل صرف الترخيص أو البدء فى التنفيذ ٠ وتكون الوثيقة وفقا للشروط والأوضاع والأسعار التى يصدر بها قرار من وزير التأمينات بالاتفاق مع وزير الاسكان والتعمير ٠ وقد حددت المادة معدل قسط التأمين بما لا يجاوز ١٪ من قيمة تكاليف الأعمال المرخص فيها

حتى لا تشكل عبئا يرهق طالبى البنـاء • وبينت المـادة المجال الذى تغطيه وثيقة التـأمين بحيث يشمل المسـئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بمالك البنـاء أو بالغير خلال فترة التنفيذ ، باستثناء عمال المقاولات حيث تشملهم التأمينـات الاجتماعية • كما تغطى الوثيقـة المسـئولية المذكورة خلال فترة الضمان المنصوص عليها فى القانون المدنى وهى عشر سنوات من تاريخ تسليم الأعمال •

وحرصت هذه المـادة على أن يبين فى وثيقة التأمين الأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على القائمين بالتنفيذ لاسترداد ما يكون قد أداه من تعويض •

ومما هو جدير بالذكر أن المـادة المذكورة قد نصت على عدم ادخال أعباء التأمين ضمن التكاليف التى يقدر على أساسها ايجار الأماكن ، باعتبار أن التأمين يحقق مزايا للمضرورين يجب ألا تدخل فى حساب الايجار حتى لا يقع عبؤها أخيرا على المستأجر »(١٠) •

ويبين من هذه المـادة أن المشرع قد نص فى الفقرتين الأولى والثانية

---

(١٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦/٩/٩ •

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٢٠ •

- يلاحـظ أن الفقرة الأولى من المـادة ٨ استبدلت مرة أولى بالقانون ١٩٨٢/٢ الذى كان يحدد قيمة الأعمال التى لا يجوز البدء فى تنفيذها قبل تقديم طالب الترخيص وثيقة التأمين بعشرة آلاف جنيه ، ثم استبدلت مرة ثانية بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الذى كان يرفع القيمة الى ثلاثين الف جنيه •

- ويلاحـظ أن الفقرة الثانية من المـادة ٨ مضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ • وقد اعترض السيد العضو **كمال الدين محمد** بدوى ويرى أن تظل المـادة كما هى دون تعديل ، حمـاية لسكان التعلية فى الحصول على التأمين فى حالة حدوث الكوارث •

ورأت اللجنة الابقاء على نص المـادة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدلة بالمـادة الأولى من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ ، وأن التعديل الذى أدخلته اللجنة هو اضافة فقرة ثانية للمـادة تتضمن استثناء التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة عشر ألفا من الجنيهات • لمرة واحدة ، ولدور واحد ، وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا كما سبق ذكره فى التعديلات التى أدخلتها اللجنة • هذا فضلا عن أن نفس المـادة تضمنت تغطية وثيقة التأمين للمسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبـانى والمنشـآت من تهدم كلى أو جزئى (راجع تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنـة الحكم المحلى والتنظيمـات الشعبية) •

فى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على زيادة المبالغ المتعلقة بوثيقة تامين قبل صرف ترخيص البنـاء أو البدء فى التنفيذ متى بلغت قيمة الأعمـال مـائة وخمسين ألف جنيـه ، مع إستثناء التعليه التى لا تجـاوز قيمتهـا خمسة وسبعين ألف جنيه وقد استهدف المشرع من ذلك تقرير المسئولية الناشئة عن الأضرار التى تصيب المبنى من تهدم جزئى أو كلى ، ثم مواجهة الارتفاع الكبير فى تكاليف المبانى وظهور وانتشار الاسكان الفاخر(١١) .

(١٣٧) الركن المـادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المـادى للجريمة بوجه عام بانه النشـاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذا مظهرا خارجيا ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب(١٢) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المـادى فى جريمة صرف ترخيص البنـاء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول : يتعلق بالفعـل المحظور وهو صرف ترخيص البنـاء أو البدء فى تنفيذ أعمال البنـاء أو التعليات ، والعنصر الثانى : يتعلق بقيمة أعمال البنـاء أو التعليات ، العنصر الثالث : يتعلق بمناسبة المخالفة وهى عدم تقديم وثيقة التأمين . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

العنصر الأول : صرف ترخيص البنـاء أو البدء فى التنفيذ أعمال البنـاء أو التعليات :

---

(١٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦/٩/٩ .

راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٢٠ .

ـ طالب السيد العضو حسن عيد عمار عند مناقشته مشروع القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ من حيث المبدأ بتوحيد التامين بان يشمل الانهيار والحريق وجميع التامينات المطلوبة ، وبشرط أن تسـدد قيمة هذه التامينات جميعها فى المحافظة التى يقع فى دائرتها العقار . كما طالب السيد العضو بايراد نص فى القانون يتضمن التعويضات غير المباشرة وتحديد شخص الملتزم بها أسوة بالتعويضات المباشرة التى نص عليها مشروع القانون ، وذلك بمناسبة الأضرار التى لحقت بشاغلى المساكن المجاورة لعمارة المهندسين ـ الزهراء ـ من جراء اخلائهم لمساكنهم وايوائهم بالفنادق . وحينما قرر السيد العضو بان قرار وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الاسكان المختص بشأن تحديد القواعد المنظمة للتامين الذى أورده النص لم يصدر بعد ، فاجابه السيد المقرر المهندس محب استينو بأن هذا القرار قد صدر منذ أكثر من شهر .

(١١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٦

(١٢) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

تنص **المادة ١/٨ من قانون المبانى الحالى** المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« لا يجوز صرف ترخيص البنــاء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال والتعليات ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة هو صرف ترخيص البناء أو البدء فى تنفيذ أعمال البناء أو التعليات فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو صرف ترخيص البناء أو البدء فى تنفيذ أعمال البناء أو التعليات .

ويقصــد بأعمال البنــاء هنا المجموعات الأربع من أعمال البنــاء التى تكلمنا عنها بصــدد العنصر الأول من عناصر الركن المــادى لجريمة البنــاء بدون ترخيص وهى : المجموعة الأولى انشــاء المبانى الجديدة ، والمجموعة الثانية اقامة أعمال بالمعنى الذى أوردناه ســلفا ، والمجموعة الثالثة أعمال التوسيع أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، والمجموعة الرابعة التشــطيبات الخارجية(١٣) .

ويشترط فى التعليــات مفهوم مخــالفة الفقرة الثانية من المــادة ٨ وهى أن تكون لأكثر من مرة ، ولأكثر من دور ولكن فى حدود الارتفاع المقرر قانونا . أما اذا كانت فى حدود مرة واحــدة ، وفى حدود دور واحــد فانها تكون مســتثناة من وجوب الحصول على ترخيص سابق ، وذلك للتيسير على المواطنين ، حتــما لا يضطرون الى الخوض فى معــاناة اجراءات استصدار الترخيص مهما ضؤلت تلك التعليات .

العنصر الثانى : تحديد قيمة أعمال البنــاء أو التعليات :

تنص **المــادة ١/٨ و٢ من قانون المبــانى الحالى** المســتبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« ١ ـ لا يجوز صرف ترخيص البنــاء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة الى الأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه ، أو التعليات أيا كانت قيمتها .

---

(١٣) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٦ ص ٥٨ .

٢ - ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات ٠٠٠ » .

ويبين من هاتين الفقرتين أنهما تحددان القيمة النقدية لأعمال البناء والتعليات الواجب استصدار ترخيص بشأنها ٠

وبالنسبة **لأعمال البناء** فقد حدد المشرع قيمتها ابتداء بمبلغ عشرة آلاف جنيه عند اصدار قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ (المادة ١/٨) ٠ ثم رفع المشرع تلك القيمة الى ثلاثين ألف جنيه بعد ذلك بست سنوات بالقانون المعدل ١٩٨٢/٢ (المادة ١/٨ المعدلة) ٠ ولم تعلق المذكرة الايضاحية للقانون المعدل على هذه الزيادة(١٤) ثم رفع المشرع تلك القيمة مرة ثانية الى مائة وخمسين ألف جنيه بعد ذلك بعشر سنوات بالقانون المستبدل ١٩٩٢/٢٥ (المادة ١/٨ المستبدلة) ، وقد قلنا أن المشرع استهدف من ذلك تقرير المسئولية الناشئة عن الأضرار التى تصيب المبنى من تهدم جزئى أو كلى ، ثم مواجهة الارتفاع الكبير فى تكاليف المبانى وانتشار الاسكان الفاخر(١٥) ٠

وبالنسبة **للتعليات** فقد أطلق المشرع قيمتها ابتداء عند اصدار قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ بقوله « والتعليات مهما بلغت قيمتها ٠٠٠ » (المادة ١/٨) - ثم حد المشرع من هذا الاطلاق ، فاضاف الفقرة الثانية للمادة ٨ التى استثنت من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة عشر ألفا من الجنيهات ، لمرة واحدة ، ولدور واحد ، وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا ٠ (المادة ٢/٨ المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) ٠ ثم رفع المشرع حد الاعفاء الى خمسة وسبعين ألف جنيه (المادة ٢/٨ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) ٠ ومعنى ذلك أن التعلية لأكثر من مرة ، ولأكثر من دور ، يسرى عليها الحكم المتقدم حتى ولو لم تتجاوز قيمتها خمسة عشر ألفا من الجنيهات ٠ حتى لا يتمكن صاحب الشأن من القيام ببناء العديد من الأدوار على دفعات متتالية وعلى مراحل متعاقبة ، والافلات بذلك من الالتزام بتقديم وثيقة التأمين عند صرف ترخيص التعلية فى كل مرة(١٦) ٠

---

(١٤) راجع النشرة التشريعية العدد الثانى (فبراير سنة ١٩٨٢) ص ٤٠٦ ٠

(١٥) راجع البند ١٣٦ ص ٣٧٧ ٠

(١٦) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٦ ٠

فاذا تقدم صاحب الشأن بتعلية أول دور من الأدوار ، وكانت قيمة هذا الدور لا تتجاوز ٧٥ ألف جنيه ، فانه يستفيد من الاستثناء الجديد ، ولا يلزم بتقديم وثيقة تأمين حتى يصرف ترخيص التعلية للمرة الأولى . أما اذا أراد صاحب الشأن التقدم بتعلية ثانية دور من الأدوار ، سواء كانت قيمة هذا الدور تتجاوز أو لا تتجاوز ٧٥ ألف جنيه ، فانه لا يستفيد من الاستثناء الجديد ، بل يلزم بتقديم وثيقة التأمين حتى يصرف ترخيص التعلية للمرة الثانية .

العنصر الثالث : عدم تقديم وثيقة التأمين :

تنص **المادة ١/٨ من قانون المبانى الحالى** المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« **لا** يجوز صرف ترخيص البناء ... الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة لجريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين هو عدم تقديم وثيقة التأمين . فهذا العنصر يتعلق بمناسبة الجريمة وهو عدم تقديم وثيقة التأمين .

وتشمل المظلة التأمينية للوثيقة تغطية نوعين من المسئولية المدنية . **النوع الأول : لصالح المهندس والمقاول** ، ويغطى مسئوليتهما قبل الغير عن الأضرار التى تلحق بهم بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم جزئى أو كلى أثناء فترة التنفيذ . كما يغطى مسئوليتهما قبل المالك خلال فترتين ، فترة التنفيذ وفترة الضمان التى حددها القانون المدنى بعشرسنوات من تاريخ التسليم (المادة ٦٥١ مدنى) . — **والنوع الثانى : لصالح المالك**، ويغطى مسئوليته قبل الغير عن الأضرار التى تلحق بهم بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم جزئى أو كلى بعد انتهاء فترة التنفيذ وتسليم المبنى وانقطاع علاقة المهندس والمقاول بالمبنى ، وذلك باعتباره حارسا للبناء (المادة ١٧٧ مدنى) . وقالت المذكرة الايضاحية للقانون ١٩٨٢/٢ : « وقد استهدف المشرع غرضا اجتماعيا وهو حماية المضرورين من أخطار المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين قبل مالك العقار . والناشئة عن الأضرار التى تلحق البناء بسبب ما يحدث له من تهدم كلى أو جزئى خلال فترة التنفيذ . وكذلك فترة الضمان المنصوص عليها فى القانون المدنى

وقدرها عشر سنوات من تاريخ التسليم »(١٧) .

ويكون **الحد الأقصى لقيمة التعويضات** التي تدفعها شركة التأمين بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسئوليتها قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه . وكان المشرع يحدد المسئولية عن الأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير بمبلغ مائة ألف جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى المسئولية عن الأضرار الجسمانية التي تصيب الشخص الواحد بمبلغ خمسة آلاف جنيه (المادة ٨/٥ المعدلة بالقانون ١٩٨٢/٢) . وقالت المذكرة الايضاحية للقانون ١٩٨٢/٢ : « وعلاجا لكل ذلك يقترح تعديل التشريع بما يحقق الهدف الأصلي منه وهو تغطية المسئولية المدنية للمضرورين حتى يجدوا في شركة التأمين ملتزما مليئا يعوضهم عن القيمة الفعلية للخسائر التي يتعرضون لها ، بحد أقصى قدره مليونان من الجنيهات عن الحادث الواحد عن الأضرار المادية والجسمانية معا ، وبحد أقصى خمسين ألف جنيه للشخص الواحد . - وذلك بدلا من التشريع الحالي الذي يضع حدا أقصى للحادث الواحد مائة ألف جنيه فقط ، وخمسة آلاف جنيه للشخص الواحد ، بينما يعوض المالك بقيمة ما تم من أعمال »(١٨) .

أما **القواعد المنظمة لهذا التأمين** وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها لشركة التأمين حق الرجوع على المسئول عن الضرر . وكذلك تحديد قسط التأمين الواجب أداؤه الذي لا يجاوز ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها والشخص الملزم بسداده ، كل ذلك يصدر به قرار من وزارة التأمينات بالاتفاق مع وزارة الاسكان والتعمير (المادة ٨/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦) ، ثم أصبح الاختصاص لوزارة الاقتصاد بالاتفاق مع وزارة الاسكان (المادة ٨/٦ المعدلة بالقانونين ١٩٨٢/٢ و١٩٨٣/٣٠) .

ويتحدد **شكل وثيقة التأمين** طبقا للنموذج الذي تعتمده وزارة التأمينات (المادة ٨/٥ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦) ، ثم أصبح الاختصاص لوزارة الاقتصاد (المادة ٨/٧ المعدلة بالقانون ١٩٨٢/٢ و١٩٨٣/٣٠)(١٩) .

---

(١٧) راجع النشرة التشريعية العدد الثاني (فبراير سنة ١٩٨٢) ص ٤٠٧ .

(١٨) راجع النشرة التشريعية العدد الثاني (فبراير سنة ١٩٨٢) ص ٤٠٨ .

(١٩) يلاحظ أن القانون ١٩٧٦/١٠٧ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي قد نص في المادة ٦ على **وجوب الاكتتاب في سندات الاسكان للترخيص بالمباني التي تبلغ قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر** ، وذلك على النحو الآتي :

« ١ - يشترط للترخيص ببناء المباني السكنية ومباني الاسكان الادارى الذى يبلغ قيمته خمسين ألف جنيه فاكثر - بدون حساب قيمة الأرض - أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب في سندات الاسكان بواقع عشرة في المائة من قيمة المبنى .

٢ - وتستثنى من ذلك المبانى التى تقيمها الحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن » .

وقد عرفت المادة ٤ من ذات القانون سندات الاسكان بقولها :

« ١ - يؤذن لوزير المالية أن يصدر - على دفعات - سندات على الخزانة العامة تسمى سندات الاسكان ، تكون مدتها عشرين سنة من تاريخ الاصدار ، وفائدتها ستة فى المائة سنويا ، وتعفى من كافة الضرائب عدا ضريبة التركات ورسم الأيلولة .

٢ - وتحدد فئاتها وشروط اصدارها بقرار من وزير المالية .

٣ - ويجوز استهلاك السندات كلها بعد خمس سنوات من تاريخ الاصدار . كما يجوز استهلاكها جزئيا بعد هذه المدة بطريق الاقتراع بجلسة علنية . ويكون الاستهلاك الكلى أو الجزئى بالقيمة الاسمية للسندات .

٤ - وتكون السندات لحاملها ، وقابلة للتداول فى التاريخ الذى يحدده وزير المالية بقرار منه ، على ألا يجاوز ثلاث سنوات من تاريخ اصدارها .

٥ - وتقبل السندات بقيمتها الاسمية للوفاء بضريبة التركات ورسم الأيلولة اذا كانت من عناصر التركة » .

وقالت المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« وتحقيقا للتكامل الاجتماعى بين طبقات الشعب القادرة وغير القادرة ، باعتبارها ركنا من أركان نظامنا الاشتراكى ودعامة من دعامات دستورنا ، نصت المادة (٤) على الاذن لوزير المالية فى اصدار سندات الاسكان وحددت مدتها وفائدتها وبينت قواعد استهلاكها وقابليتها للتداول وقبولها للوفاء بضريبة التركات ورسم الأيلولة اذا كانت من عناصر التركة . وأوضحت المادة (٥) الحالات التى يجب فيها الاكتتاب فى هذه السندات . وقد روعى فى هذه الحالات ألا تمثل عبئا معوقا ، فاوجبت المادة (٦) للترخيص بالبناء الذى تبلغ قيمته مائة ألف جنيه فاكثر - بدون حساب قيمة الأرض - أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى هذه السندات بواقع عشرة فى المائة من قيمة المبانى ... » (راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦/٩/٩ ، وراجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٧٣) .

ثم عدل القانون ١٩٨٣/٣٠ المادة ٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٧ على النحو الآتى :

« ١ - أن يكون الاكتتاب فى سندات الاسكان المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى مقصورا على مبانى الاسكان الادارى ، ومبانى الاسكان الفاخر ، وذلك مهما بلغت قيمتها .

٢ - ويقصد بالاسكان الادارى فى تطبيق هذا الحكم مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية » .

(٤٣٨) الركن المعنوى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوى للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائى بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول : ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته ، والثانى : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى .

ويستفاد من هذا التعديل الآتى :

١ - ان وجوب الاكتتاب فى سندات الاسكان للترخيص بالمبانى اصبح قاصرا على نوعين من المبانى : النوع الأول : مبانى الاسكان الادارى . ويقصد به مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية . فلا يسرى هذا الحكم على مبانى الاسكان الادارى - بهذا المعنى - التى تعدها الحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن . كما لا يسرى هذا الحكم على المبانى التى تعدها تلك الجهات الحكومية لغير أغراض الاسكان الادارى مثل : دور التعليم كالمدارس والمعاهد والجامعات ، ودور الثقافة كقصور الثقافة والسينما والمسارح ، ودور الترفيه كالحدائق والنوادى ، ودور العبادة كالمساجد والكنائس والمعابد ، والمنشآت الصناعية كالمؤسسات والشركات والمصانع .

والنوع الثانى : مبانى الاسكان الفاخر : وقد حددت اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ مكونات ومواصفات وتشطيبات المسكن من المستويات الثلاثة الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط (المواد ١٥ - ٢١ من اللائحة التنفيذية - راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥١١) . فلا يسرى هذا الحكم على مبانى الاسكان العادى بمستوياته الثلاثة الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط .

٢ - ان وجوب الاكتتاب فى سندات الاسكان للترخيص بمبانى النوعين السالفين اصبح مطلقا مهما بلغت قيمة المبانى ، دون تحديد قيمتها بمبلغ خمسين ألف جنيه فأكثر - بدون حساب قيمة الارض - كما كان يقضى النص القديم .

٣ - ان سندات الاسكان هى سندات تصدرها وزارة المالية على دفعات وتحدد فئاتها وشروطها . المدين فيها هى الخزانة العامة للدولة . ومدة هذه السندات عشرون سنة من تاريخ الاصدار . وقيمة هذه السندات تختلف بحسب فئاتها . وتدر هذه السندات فائدة ٦٪ سنويا وتعفى من كافة الضرائب عدا ضريبة التركات ورسم الايلولة . وتكون هذه السندات لحاملها وقابلة للتداول فى التاريخ الذى تحدده وزارة المالية على الا يجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاصدار . كما يجوز استهلاكها جزئيا بعد هذه المدة بطريق الاقتراع بجلسة علنية ، ويكون الاستهلاك الجزئى أو الكلى بالقيمة الاسمية للسندات . وتقبل هذه السندات بقيمتها الاسمية للوفاء بضريبة التركات ورسم الأيلولة اذا كانت من عناصر التركة .

غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون[٢٠] ٠

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين نجد أن القصد الجنائى مفترض فى تلك الجريمة ٠ ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المادة ١/٨ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/٧٦، المعدل بالقانونين ٢/١٩٨٢ ثم ٣٠/١٩٨٣ ، الا أن ذلك يستخلص من طريق استقراء نصوص القانون ٠ فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى فى جريمة صرف ترخيص البناء أو إلبدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ٠ فهنا يفترض المشرع توافر القصد الجنائى ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائى الخاص لتحقق أركان هذه الجريمة ٠

(١٣٩) العقوبة المقررة للجريمة ـ احالة[٢١] :

(١٤٠) القواعد الخاصة بالتصالح ـ احالة[٢٢] :

(١٤١) التطبيقات العملية للجريمة :

نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، بالنسبة لمسئولية المقاول والمهندس وصاحب البناء تجاه المضرور بسبب البناء ، وذلك بالتفصيل الآتى :

١ ـ مسئولية المقاول والمهندس عن خلل البناء مسئولية عقدية حتى لو لم ينص عليها فى العقد :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« ان مسئولية المقاول والمهندس عن خلل البناء بعد تسليمه طبقا

---

(٢٠) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ ٠

(٢١) راجع الشرح بمزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦٧ ص ١٦٧ ٠
ـ راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٥ ص ٣٣٨ ٠

(٢٢) راجع الشرح بمزيد من التأصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ ٠
ـ راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ ٠

للمادة ٤٠٩ (تقابل المادة ٦٥١ من القانون المدنى الحالى) لا يمكن اعتبارها مسئولية تقصيرية أساسها الفعل الضار من جنحة أو شبه جنحة مدنية ، ولا يمكن كذلك اعتبارها مسئولية قانونية من نوع آخر مستقلة بذاتها ومنفصلة عن المسئولية العقدية المقررة بين المقاول وصاحب البناء على مقتضى عقد المقاولة ، وانما هى مسئولية **عقدية قررها القانون لكل عقد مقاولة على البناء سواء نص عليها فى العقد أم لم ينص** ، كمسئولية البائع عن العيوب الخفية فانها ثابتة بنص القانون لكل عقد بيع على أساس انها مما يترتب قانونا على عقد البيع الصحيح »(٢٣) .

كما تقول محكمة النقض فى حكم حديث :

« **ضمان المهندس المعمارى لتهدم البناء وللعيوب التى تهدد سلامته أساسه المسئولية العقدية** المنصوص عليها فى المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ من القانون المدنى ، فهو ينشأ عن عقد مقاولة يعهد فيه رب العمل الى المهندس المعمارى القيام بعمل لقاء أجر . فاذا تخلف عقد المقاولة فلا يلتزم المهندس المعمارى قبل رب العمل بهذا الضمان ، وانما تخضع مسئوليته للقواعد العامة فى المسئولية المدنية .

واذا كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لا تربطه بالمطعون ضدها الأولى ـ وهى صاحب العمل ـ أية رابطة عقدية ، وأن عمله اقتصر على حساب تكاليف الانشاءات الخرسانية كمشورة فنية مجانية قدمها للمرحوم المهندس . . . . بناء على المعلومات الفنية الخاصة بالتربة التى تلقاها منه ، وأن مهندسا آخرا هو الذى قام بوضع التصميم النهائى للبناء ، فان الحكم المطعون فيه ، وقد انتهى فى قضائه الى أن الطاعن مسئول عن ضمان العيوب التى ظهرت فى البناء باعتباره المهندس المعمارى الذى قام بوضع التصميم مع ما ذهب فى أسبابه من أن المرحوم المهندس . . . . . . مورث المطعون ضدهم الثلاثة الآخرين كلف آخرا بعمل رسومات « الفيلا » ودون أن يستظهر الحكم العلاقة بين الطاعنين والمطعون ضدها الأولى ليستبين ما اذا كانت ناشئة عن عقد مقاولة ، أم عن مجرد مشورة قدمها الطاعن بالمجان عن حساب تكاليف الانشاءات الخرسانية « للفيلا » وذلك تحقيقا لدفاع الطاعن الجوهرى ، الذى ان صح لتغير به وجه

---

(٢٣) نقض مدنى ١٩٣٩/١/٥ مجموعة القواعد القانونية ٢ ـ ٩٧٥ ـ ٤٩ .
ـ نقض جنائى ١٩٦٦/٦/٦ مجموعة محكمة النقض ١٧ ـ ٢ ـ ٧٣٧ ـ ١٣٦ .

الرأى فى الدعوى ، فانه يكون قد شابه قصور فى التسبيب »(٢٤) .

٢ - يكفى لقبول دعوى الضمان
قبل المقاول والمهندس
وجود خلل خفى فى متانة البناء
لا يشترط التهدم الجزئى أو الكلى :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« لم تشترط المادة ٤٠٩ من القانون المدنى القديم (تقابل المادة ٦٥١ من القانون المدنى الحالى) لقيام مسئولية المقاول والمهندس المعمارى غير حدوث الخلل فى البناء ، ولم تنقل عن التشريع الفرنسى ما تقضى به المادة ١٧٩٢ من ضرورة حصول التهدم الكلى أو الجزئى ... ...

ومن ثم فانه - وفقا لما جرى به قضاء هذه المحكمة - **يكفى لقبول دعوى الضمان أن يكون العيب المدعى به فى البناء خللا فى متانته ، وأن يكون خفيا** بحيث لا يكون فى استطاعة صاحب البناء اكتشافه وقت التسلم ، كمسئولية البائع عن العيوب الخفية مع فارق فى مدة الضمان ، اذ جعلها القانون فى حالة خلل البناء مدة عشر سنين كاملة »(٢٥) .

٣ - عدم مسئولية المقاول والمهندس
اذا كان الخلل الخفى فى متانة البناء
ظاهرا ومعروفا وتسلمه المالك دون تحفظ :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« ان عقد استئجار الصانع لعمل معين ، بالمقاولة على العمل كله أو بأجرة معينة على حسب الزمن الذى يعمل فيه أو العمل الذى يقوم به ، يعتبر - بحسب الأصل - منتهيا بانقضاء الالتزامات المتولدة عنه ، على الصانع ورب العمل بتسلم الشىء المصنوع مقبولا وقيام رب العمل بدفع ثمنه .

لكن القانون المصرى - على غرار القانون الفرنسى - قد جعل المقاول والمهندس ضامنين متضامنين عن الخلل الذى يلحق البناء فى مدة عشر

---

(٢٤) نقض جنائى ١٩٧٥/٥/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ١ - ١٠٤٨ - ١٩٩ .
(٢٥) نقض مدنى ١٩٥٥/٦/٩ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٩٧٦ - ٥٢ .

سنوات ، ولو كان ناشئا عن عيب فى الأرض أو عن اذن المالك فى انشاء أبنية معيبة ، بشرط ألا يكون البناء فى هذه الحالة الأخيرة معدا فى قصد المتعاقدين لأن يمكث أقل من عشر سنين (المادة ٤٠٩ من القانون المدنى المقابلة للمادة ١٧٩٢ من القانون الفرنسى) •

فبذلك مد القانون ضمان المقاول والمهندس الى ما بعد تسلم المبانى ودفع قيمتها على خلاف ما يقتضيه عقد المقاولة من انقضاء الالتزام بالضمان بتسلم البناء مقبولا بحالته الظاهرة التى هو عليها •

ويجب لقبول دعوى الضمان هـذه أن يكون العيب المدعى فى البناء خللا فى متانته ، وأن يكون خفيا بحيث لم يستطع صاحب البناء اكتشافه وقت التسليم • **أما ما كان ظاهرا ومعروفا فلا يسأل عنه المقاول ، ما دام رب العمل قد تسلم البناء من غير أن يتحفظ بحق له** »[٢٦] •

٤ ـ اقرار المالك بتسلمه البناء
مقبولا بحالته الظاهرة
لا يعفى المهندس والمقاول
من ضمان العيوب الخفية وقت التسليم :

تتلخص وقائع الدعوى ـ على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن ـ فى أنه بمقتضى عقد مقاولة مؤرخ ٢٩ ابريل سنة ١٩٥٧ عهدت الطاعنة الى المطعون ضدهما القيام ببناء عمارة سكنية بشارع العزيز عثمان بالزمالك بالقاهرة وفقا للمواصفات والشروط المتفق عليها ، مقابل مبلغ ١٧٨٠٠ ج •

وبعد أن تم انشاء العمارة ، قام خلاف بين الطرفين حول مدى مطابقة بعض الأعمال لتلك المواصفات ، فرفعت الطاعنة الدعوى رقم ٢٣٧٦ سنة ١٩٥٧ مستعجل اسكندرية بطلب اثبات حالة الأعمال التى أتمها المطعون ضدهما ومدى مطابقتها للأصول الفنية ، وبيان الأعمال الناقصة وتقدير كل منهما ، الا أن الطرفين تصالحا فى تلك الدعوى بمقتضى عقد صلح مؤرخ ٢٤ أغسطس سنة ١٩٥٧ •

وبعد أن تسلمت الطاعنة المبانى ظهرت فيها عيوب فى الأساسات

(٢٦) نقض مدنى ١٩٣٩/١/٥ مجموعة القواعد القانونية ٢ ـ ٩٧٥ ـ ٥٠ •

وغيرها ، فرفعت الدعوى رقم ٢٤٨١ سنة ١٩٥٨ مستعجل اسكندرية على المطعون ضدهما بطلب اثبات حالة التشريكات التى ظهرت بالعمارة بعد استلامها لها ومعاينة الأساسات وأعمال الخرسانة المسلحة وبيان ما بها من عيوب فنية ، وما اذا كان العقار يتحمل أدوارا عليا فوقه · وقد ندبت المحكمة خبيرا لأداء هذه المأمورية ·

وبعد أن قدم تقريره ، أقامت الطاعنة الدعوى الحالية رقم ٧٨٤ سنة ١٩٥٩ مدنى كلى اسكندرية على المطعون ضدهما بطلب الحكم بالزامهما متضامنين بأن يدفعا لها مبلغ ١٥١٦٠ ج على سبيل التعويض ، تأسيسا على أنهما نفذا عملية البناء تنفيذا خاطئا ومعيبا من الناحية الفنية ، وأن الخبير المنتدب فى دعوى اثبات الحالة رقم ٢٤٨١ سنة ١٩٥٨ مستعجل اسكندرية أثبت هذه المخالفات ، غير أنه قدر قيمة الأضرار التى لحقتها تقديرا جزافيا ، مما اضطرها الى الاستعانة بخبير استشارى انتهى فى تقديره الى تقدير قيمة ما أصابها من خسارة بمبلغ ١١٥٠٣ ج و٦٥٠ م علاوة على قيمة الأعمال التى لم تتم · وانتهت الطاعنة الى طلب الحكم لها بمبلغ التعويض السالف الذكر ·

دفع المطعون ضدهما بأن النزاع الخاص ببناء العمارة قد انحسم بالصلح المعقود بينهما وبين الطاعنة فى ٢٤ أغسطس سنة ١٩٥٧ ، والذى أقرت فيه الطاعنة باستلام العمارة بعد معاينتها وأنها قبلتها بحالتها التى هى عليها ·

وقد أخذت المحكمة الابتدائية بوجهة نظر المطعون ضدهما ، وحكمت فى ٢٨ مارس سنة ١٩٥٨ برفض الدعوى ·

فاستأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم ٦٣٠ سنة ١٨ ق اسكندرية · ومحكمة الاستئناف حكمت فى ٤ يونية سنة ١٩٦٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف ·

فطعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض لسببين :

السبب الأول : مخالفة القانون وفساد الاستدلال ···

والسبب الثانى : القصور فى التسبيب ومخالفة القانون ، ذلك أنها تمسكت فى دفاعها فى صحيفة الاستئناف بأن الصلح أيا كانت نصوصه لا يعفى المطعون ضدهما من الضمان عما يظهر فى البناء من عيوب يترتب عليها تهديد سلامته ومتانته ، لأن كل اتفاق يقصد منه اعفاء المهندس أو

المقاول من الضمان أو الحد منه يعتبر باطلا طبقـا للمادتين ٦٥١ و٦٥٣ من القانون المدنى • وقد التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع الجوهرى ولم يشر اليه فى أسبابه ، ولو كانت المحكمة قد عنيت ببحثه لتغير وجه رأيهـا فى الدعوى ، اذ مقتضى المـادتين السابقتين أن يعتبر الصـلح باطلا فيما تضمنه من اعفاء المطعون ضدهما من المسئولية عن العيوب التى تهدد متانة البناء وسلامته ، والتى لم تكن قد ظهرت بعد لا عند التسليم ولا عند عقـد الصلح ، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه اذ أغفل الرد على هـذا الدفاع ، وانتهى الى أن الصلح يعفى المطعون ضدهما من المسئولية عن هذه العيوب مشوبا بالقصور وبمخالفة القانون •

وقالت محكمة النقض كلمتها فى هذا الشق من النزاع :

« حيث انه يبين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض دعـوى الطاعنة على أن الصلح الذى تم بينهـا وبين المطعـون ضـدهما فى ٢٤ من أغسطس سـنة ١٩٥٧ فى دعوى اثبات الحـالة رقم ٢٢٧٦ سـنة ١٩٥٧ مستعجل اسكندرية قد حسم كل نزاع بين الطرفين خاص ببناء العمارة ، بحيث يمتنع بعد ذلك على الطاعنة الرجوع عليهما بسبب أى عيب فى المبانى بما فى ذلك العيوب المدعى بأنهـا ظهرت فى الأساسات بعـد ابرام هـذا الصلح ، والتى رفعت بشأنها الدعوى الحالية • واستند الحكم فى ذلك الى أن الطاعنة قد أقرت فى عقد الصلح باتمام الأعمال المتفق عليها ، وبأنهـا قد عاينتها بواسطة مهندسها معاينة تامة نافية لكل جهالة وقبلتها بحالتهـا الراهنة ، والى ما نص عليه فى البند السادس من هذا العقد من أنه لا يحق لها الالتجاء الى القضاء بخصوص أى عمل من الأعمال الخاصة بالعمارة فيما عدا ما هو وارد بالبند الثانى الذى لا يندرج فيه العيوب التى رفعت بشأنها الدعوى الحالية •

ولمـا كان الثابت من الملف المضموم أن الطاعنة تمسكت فى صـحيفة استئنافها بأن الصلح أيا كانت عباراته لا يعفى المطعون ضدهما من العيوب التى تهدد متانة البناء وسلامته ، والتى لم تظهر الا بعد عقد الصلح وبعـد تسلمها المبانى ، لأن كل شرط فى عقد الصلح يتضمن اعفاء المطعون ضدهما من تلك العيوب باطل عملا بالمـادة ٦٥٣ من القانون المدنى •

وكانت المـادة ٦٥١ من هذا القانون تلزم المهندس المعمـارى والمقاول بضمان ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيداه من مبانى وما يوجد فيها من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته ،

وتنص المادة ٦٥٣ منه على بطلان كل شرط يقصد به اعفاء المهندس والمقاول من هذا الضمان أو الحد منه ، فان مقتضى ذلك أن كل شرط فى عقد الصلح قصد به اعفاء المطعون ضدهما من ضمان لم يكن قد انكشف وقت ابرامه من العيوب التى يشملها الضمان يكون باطلا ولا يعتد به ، اذ لا يجوز نزول رب العمل مقدما وقبل تحقق سبب الضمان عن حقه فى الرجوع به .

لما كان ذلك ، وكان **اقرار الطاعنة فى عقد الصلح بتسلمها البناء مقبولا بحالته الظاهرة** التى هو عليها **ليس من شأنه أيضا أن يعفى المطعون ضدهما من ضمان العيوب التى كانت خفية وقت التسليم ولم تكن تعلمها الطاعنة** ، لأن التسليم ولو كان نهائيا لا يغطى الا العيوب الظاهرة أو المعروفة لرب العمل وقت التسليم . لما كان ما تقدم فان الحكم المطعون فيه اذ عمم فجعل الاتفاق الذى تضمنه عقد الصلح معفيا للمطعون ضدهما من ضمان كافة العيوب ، ما كان ظاهرا منها وقت الصلح أو خفيا ، فانه يكون قد أخطأ فى القانون بما يستوجب نقضه »(٢٧) .

٥ ـ سقوط دعاوى ضمان المهندس والمقاول من تاريخ التهدم فى حالة عدم انكشاف العيب ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار التهدم :

تتلخص وقائع الدعوى ـ على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن ـ فى أن هلال محمد وهبه أقام الدعوى رقم ٦٨٩٥ لسنة ١٩٦٤ مدنى كلى القاهرة ضد أحمد محمد محمود وآخر طالبا الحكم بالزامهما بأن يدفعا له مبلغ ٧٠٠ ج ، ثم عدل طلباته الى الزامهما متضامنين بدفع مبلغ ١٧٠٠ ج . وقال شرحا لدعواه :

أنه تعاقد فى ١٩٥٣/٧/٤ مع المدعى عليهما بوصفهما مقاولين على أن يقوما ببناء الطابق الأول من المنزل محل التعويض مع ما يتطلبه من أعمال الخرسانة والمجارى وتسليمه اليه صالحا للسكنى . ولما كانت المواصفات معدة لاقامة المنزل من أربعة طوابق ، فقد اتفق معهما على أن تتحمل الأساسات هذا العدد من الطوابق وذلك مقابل ١٧٠٠ ج ، الا أنهما أخلا بالتزاماتهما بأن أجريا تعديلات على الرسم الهندسى لم يتفق عليها ، ونفذا الأساسات ووضعا مواسير صرف المجارى والأدوات الصحية على خلاف

---

(٢٧) نقض مدنى ١٩٦٧/٤/١٣ مجموعة محكمة النقض ١٨ ـ ٢ ـ ٨٣٥ ـ ١٢٧ .

الأصول الفنيه ، واستعملا فى البناء مواد رديئة مما أدى الى تسرب مياه الصرف الى المبنى وظهور شروخ فيه ، فأقام ضدهما الدعوى رقم ١٢٢٥ لسنة ١٩٥٩ مستعجل القاهرة لاثبات حالة المبنى ، وقدم الخبير تقريرا ذكر فيه العيوب الفنية فى الأساسات ، وأنها لا تتحمل أدوارا علوية ، وأن ازالتها تتكلف ٢٠٠ ج · وقدر المدعى الأضرار التى لحقته من جراء ذلك بمبلغ ٧٠٠ ج ، ثم عدله الى مبلغ ١٧٠٠ ج قولا منه أنه اضطر الى هدم المنزل بأكمله بعد حصوله على ترخيص بالهدم ، وانتهى المدعى الى طلب الحكم له بطلباته ·

ودفع المدعى عليهما بسقوط حق المدعى فى مطالبتهما بالضمان لمضى أكثر من عشر سنوات من تاريخ اقامة المبنى فى سنة ١٩٥٠ حتى تاريخ رفع الدعوى فى سنة ١٩٦٤ ، فضلا عن انقضاء مدة الثلاث السنوات المقررة لرفع الدعوى بعد اكتشاف العيب المدعى به فى سنة ١٩٥٨ · — وطلبا من قبيل الاحتياط رفض الدعوى لعدم مسئوليتهما عن الخلل الذى حدث بالمبنى ·

وفى ١٩٦٧/٤/٥ حكمت المحكمة بقبول الدفع بالسقوط ، وبعدم قبول الدعوى ·

استأنف المدعى هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة طالبا الغاءه والحكم له بطلباته ، وقيد هذا الاستئناف برقم ١١٨٥ سنة ٨٤ ق ·

وفى ١٩٦٨/٤/٢٩ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف ·

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض لسببين حاصلهما الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقول الطاعن :

ان الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بعدم قبول الدعوى على أن علمه بعيوب المبنى يرجع الى تاريخ رفع دعوى اثبات الحالة رقم ١٢٢٥ سنة ١٩٥٩ مستعجل القاهرة فى ١٩٥٩/١٠/٢٤ ، مستدلا على ذلك بما ذكره الطاعن فى صحيفتها من أن المطعون عليهما ارتكبا أخطاء فنية فى البناء أدت الى تصدعه ، ولكنه لم يقم دعواه الحالية بالمطالبة بالتعويض عن هذه الأخطاء الا فى ١٩٦٤/١٢/٢ ، أى بعد مضى أكثر من الثلاث سنوات المقررة فى المادة ٦٥٤ من القانون المدنى لاقامة دعوى الضمان ، فى حين أنه وان كان قد رفع دعواه ابتداء للمطالبة بالتعويض عن تلك الأخطاء ، الا أنه عدلها بصحيفة معلنة فى ١٩٦٦/١٠/١٤ الى المطالبة بالتعويض عن هدم

المبنى بأكمله ، وليس من العيوب الفنية التى ذكرها فى صحيفة دعوى اثبات الحالة آنفة الذكر ، ولم يقم بهدم المبنى فى ١٩٦٥/٢/١٦ الا بسبب أيلولته للسقوط وبعد حصوله على رخصة بالهدم الذى يمنع الترخيص بهدم المبانى التى لم يمض على اقامتها أربعون سنة على الأقل الا اذا كانت آيلة للسقوط ، ومن ثم لا تبدأ مدة سقوط الدعوى الا من تاريخ الهدم فى ١٩٦٥/٥/١٦ ، فضلا عن أن مدة عشر السنوات المقررة فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى لضمان عيوب البناء لم تبدأ الا من تاريخ تسلمه المبنى فى ١٩٥٨/١٠/١٠ • وقد تمسك بهذا الدفاع أمام محكمة الاستئناف بعد تعديل أساس الدعوى ، الا أن الحكم المطعون فيه اعتبر هذا التعديل مجرد زيادة فى قيمة التعويض دون التفات الى تغيير أساس الدعوى مما يشوبه بالقصور •

فضلا عن أنه اعتبر هدم المبنى ليس من قبيل التهدم المنصوص عليه فى المادتين ٦٥١ و٦٥٤ آنفى الذكر • ومن ثم لم يحتسب تاريخ السقوط المنصوص عليه فيهما من تاريخ الهدم واحتسبه من تاريخ دعوى اثبات الحالة ، وهو من الحكم خطأ فى تطبيق القانون •

وقالت محكمة النقض كلمتها فى موضوع الطعن :

« وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أن المادة ٦٥١ من القانون المدنى تنص على أن « يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى ، وعلى أن يشمل هذا الضمان ما يوجد فيها من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته » • — وتنص المادة ٦٥٤ منه على أن « تسقط دعاوى الضمان بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب — ومؤدى هذين النصين أن ميعاد السقوط يبدأ من تاريخ التهدم الفعلى الكلى أو الجزئى فى حالة عدم انكشاف العيب الذى أدى اليه ، ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار الى تفاقمه حتى يؤدى الى تهدم المبنى واضطرار صاحبه الى هدمه •

واذ كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد علم بعيوب المبنى من تاريخ رفع دعوى اثبات الحالة فى ١٩٥٩/١٠/٢٤ ، ولم يثبت أن عيوبا أخرى غير تلك التى كشفها خبير تلك الدعوى أدت الى اضطراره الى هدم المبنى ، فان **الحكم اذ قضى بعدم قبول الدعوى لمضى أكثر من ثلاث سنوات بين انكشاف العيب ورفع الدعوى ، لا يكون قد أخطأ فى تطبيق**

القانون أو شابه القصور فى التسبيب . ولا يؤثر فى النتيجة الصحيحة التى انتهى اليها الحكم المطعون فيه ما قرره من أنه يشترط لتطبيق المادة ٦٥٤ من القانون المدنى حصول تهدم تلقائى ، وليس هدما بفعل رب العمل . ولما تقدم يتعين رفض الطعن »(٢٨) .

٦ - التزام المقاول هو التزام بتحقيق نتيجة
هى بقاء البناء سليما ومتينا
لمدة عشر سنوات بعد التسليم :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« **التزام المقاول والمهندس الوارد فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى هو التزام بنتيجة** هى بقاء البناء الذى يشيدانه سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ، ومن ثم يثبت الاخلال بهذا الالتزام بمجرد اثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لاثبات خطأ ما »(٢٩) .

كما تقول محكمة النقض فى حكم حديث :

« مفاد نص المادة ٤٠٩ من القانون المدنى السابق ، والمادة ٦٥١ من القانون المدنى الحالى المقابلة للمادة السابقة أن **التزام المقاول هو التزام بنتيجة ، هى بقاء البناء الذى يشيده سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه** . وأن الاخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد اثبات عدم تحقق تلك النتيجة ، دون حاجة لاثبات خطأ ما ، وأن الضمان الذى يرجع الى تنفيذ المقاول أعمال البناء يتحقق اذا ظهر وجود العيب فى البناء خلال عشر سنوات من وقت التسليم ، ولو لم تنكشف آثار العيب وتتفاقم أو يقوم التهدم بالفعل الا بعد انقضاء هذه المدة »(٣٠) .

٧ - لا يجوز للجار مساءلة جاره
عن اصابة مبناه بخلل

---

(٢٨) نقض مدنى ١٩٧٣/٥/٣١ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٨٥٣ - ١٥٠ .
- نقض مدنى ١٩٧٣/١١/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ١١٤٦ - ١٩٩ .
- نقض مدنى ١٩٦٧/٤/١٣ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٢ - ٨٣٥ - ١٢٧ .
(٢٩) نقض مدنى ١٩٦٥/٦/١٠ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٢ - ٧٣٦ - ١١٧ .
(٣٠) نقض مدنى ١٩٦٥/٦/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ١٠٦٨ - ١٧١ .

بسبب تقصير المقاول فى المبنى المجاور
مسئولية المقاول وحده :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« لا يجوز لصاحب بناء اعترى بناءه خلل ، بسبب تقصير المقاول فى أعمال البناء المجاور أن يوجه دعواه بالتعويض الى مالك هـذا البناء لمجرد كونه مالكا ، اذ ما دام التقصير قد وقع من المقاول وحده ، فإن المسئولية عن ذلك لا تتعداه »(٣١) ٠

٨ ـ مسئولية المالك عن الضرر
الذى يصيب الغير بسبب تهدم البناء
لا تقوم الا على أساس وقوع خطأ بالفعل من جانبه :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« **ان مسئولية صاحب البنـاء عن تعويض الضرر الذى يصيب الغير بسبب تهدم بنائه** ليس أساسها مجرد افتراض الخطـأ من جانبـه ، اذ **هذا النوع من المسئولية لا يقوم الا على أساس وقوع خطأ** بالفعـل **من جانب من يطالب بالتعويض** سواء أكان المـالك للبناء أم غير ذلك ٠ واذ كان هذا هـو المقرر فى المسئولية المدنية فانه يجب من باب أولى فى المسـئولية الجنـائية تحقق وقوع الخطأ من جانب المتهم ٠

فاذا كانت الواقعة الثابتة بالحكم هى أن مهنـدس التنظيم عاين منزل الطاعنة فوجده بحالة تنذر بالسقوط العـاجل لوجود شروخ فيـه لا يمكن ادراكها الا بعين ذى الفن ، وأنه طلب الى ساكنيه أن يخلوه فى ظرف أربـع وعشرين ساعة ، ولكن قبل انتهاء هذه المدة سقط المنزل ، فأصيب من ذلك شخص كان سائرا فى الطريق ، فهذه الواقعة ليس فيها ما يدل على وقوع خطأ أو اهمال من صاحبة المنزل حتى يمكن مساءلتها جنائيا عن الحادثة »(٣٢) ٠

٩ ـ مسئولية المـالك دون المستأجر
عن الضرر الذى يصيبه الغير :

تتلخص وقائع الدعوى فى أن النيابة العـامة اتهمت الطـاعن وآخر

---

(٣١) نقض مدنى ١٩٣٨/١١/٣ مجموعة القواعد القانونية ٢ ـ ٩٧٥ ـ ٥١ ٠

(٣٢) نقض جنائى ١٩٣٩/١١/٢٧ مجموعة القواعد القانونية ٢ ـ ٦٢٩ ـ ١٩٤ ٠

بأنهما فى يوم ٨ من أبريل سنة ١٩٦٥ بدائرة قسم محرم بك محافظة الاسكندرية :

تسببا خطأ فى وفاة/شادية أحمد سليمان وهانم أحمد سليمان وخديجة أحمد سليمان وأحمد محمد سلامة ، واصابة فاطمة مرسى أحمد وكريمة جلال عطا الله وزكريا زكى عازر ، بأن كان ذلك ناشئا عن اهمالهما وعدم احتياطيهما ومخالفتهما اللوائح والقوانين ، بأن ترك المتهم الأول العقار المملوك له دون صيانة وترميم ٠ - ولم يقم المتهم الثانى بترميم مدخنة الفرن بالعقار ، فانهار على سكانه ، وأحدث اصابتهم المبينة بالتقارير الطبية ٠

وطلبت عقابهما بالمادتين ٢٣٨/٣ و٢٤٤/١ من قانون العقوبات ٠

ومحكمة جنح محرم بك الجزئية قضت - حضوريا - بتاريخ ١٩ ديسمبر سنة ١٩٦٦ عملا بمادتى الاتهام بالنسبة الى المتهم الأول (الطاعن) والمادة ٣٠٤/١ من قانون الاجراءات الجنائية بالنسبة الى المتهم الثانى ٠

(أولا) بحبس المتهم الأول سنة مع الشغل وكفالة عشرة جنيهات لايقاف التنفيذ ٠

(ثانيا) ببراءة المتهم الثانى مما أسند اليه بلا مصاريف جنائية ٠

فاستأنف المتهم هذا الحكم :

ومحكمة الاسكندرية الابتدائية - بهيئة استئنافية - قضت حضوريا بتاريخ ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٦٧ بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف بلا مصاريف جنائية ٠

فطعن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض ، تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه اذ دانه بجريمتى القتل والاصابة خطأ قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب ، وذلك بأن هذا الحكم اعتبر الطاعن مسئولا عن صيانة العقار المملوك له والمدخنة المقامة على سقفه أيضا ، مع أن مستأجر المخبز الموجود فى هذا العقار هو المسئول وحده عن انشائه وصيانة تلك المدخنة باعتبارها من أدوات المخبز ، وقد أجرى تعليتها على نحو مخالف للأصول الفنية مما أدى الى سقوطها بعد ذلك وهو ما تنتفى به رابطة السببية بين الخطأ والضرر فى حق الطاعن ، اذ لو لم تسقط المدخنة نتيجة لقدمها وضعف مونتها وصغر قطاعها بالنسبة لارتفاعها طبقا لما أثبتته التقارير الفنية لما خر السقف على المجنى عليهم ، ولكن الحكم المطعون فيه أغفل الرد على دفاع الطاعن الجوهرى بشأن سقوط المدخنة مما يعيبه بما يوجب نقضه٠

وقالت محكمة النقض كلمتها في موضوع الاتهام :

وحيث انه يبين مما أورده الحكم الابتدائي المكمل بالحكم المطعون فيه انه استظهر ركن الخطأ في حق الطاعن بما دلل عليه من أقوال الشهود وسكان المنزل وبما جاء بتقريري البلدية واللجنة المشكلة من أساتذة كلية الهندسة بجامعة الاسكندرية من أن سبب الحادث مردود الى قدم المدخنة وضعف المونة وصغر قطاعها بالنسبة لارتفاعها عند اتصالها بالسطح وسوء حالة سقف الدورين الأول والثاني .

لما كان ذلك ، وكان **المالك دون المستأجر هو المطالب بتعهد ملكه ومولاته بأعمال الصيانة والترميم ، فاذا قصر في ذلك كان مسئولا عن الضرر الذي يصيب الغير بهذا التقصير** ، ولا يعفيه من المسئولية أن يكون المستأجر قد التزم قبله بأن يقوم بأعمال الترميم والصيانة اللازمة للعين المؤجرة ، اذ على المالك اخلاء لمسئوليته ازاء الغير أن يتحقق من قيام المستأجر بما التزم به في هذا الشأن ، وكان الحكم فضلا عن ذلك لم يسائل الطاعن باعتباره مسئولا عن صيانة المدخنة بل ساءله عن الاهمال في صيانة العقار مع علمه بسوء حالة أسقفه من السكان ، وأن المدخنة قديمة وضعيفة المونة ، فقد كان يتعين عليه أن يدخل في تقديره أن حالة العقار يجب أن تتمشى مع ظروف وجود تلك المدخنة فيتابع صيانته للعقار وأسقفه حتى لا يتعرض للانهيار وتوقيا لما قد ينتج عن استعمال المدخنة مع وجود تلك العيوب فيها واحتمال سقوطها وهو أمر لم يخطىء الحكم المطعون فيه تقديره ... »(٣٣) .

١٠ _ مساءلة المالك عن عدم غلق فتحة بئر المصعد حتى سقط فيه أحد الزوار وتوفى :

تتلخص وقائع الدعوى في أن النيابة العامة اتهمت الطاعنة بأنها تسببت خطأ في موت ...... وكان ذلك ناشئا عن اهمالها وعدم مراعاتها القوانين واللوائح بأن أقامت بناء للسكن ، وقدمت المفاتيح للسكان ، وسمحت لهم بالاقامة في مساكنهم ، ولم تتخذ الاحتياطات الكافية ، بأن تركت أماكن أبواب المصاعد دون وضع الأبواب عليها أو حواجز

---

(٣٣) نقض جنائي ١٩٦٨/٥/١٣ مجموعة محكمة النقض ١٩ _ ٢ _ ٥٥٤ _ ١٠٩ .
_ نقض جنائي ١٩٦٩/٥/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٠ _ ٢ _ ٦٦٦ _ ١٤٠ .

تمنع السقوط للمترددين على المسكن • كما لم تدخل الاضاءة للعقار رغم أن المقيمين بالعقار قد قاموا بتركيب عدادات الاضاءة فى شققهم ، مما نجم عنه سقوط المجنى عليه ، حيث كان مترددا على أحد السكان ، وأثناء سيره فى ممرات العمارة دخل منفذ باب المصعد فسقط من الدور السابع ، وحدثت اصابته الموصوفة بالتقرير الطبى الشرعى والتى أودت بحياته •

وطلبت معاقبتها بالمادة ١/٢٣٨ من قانون العقوبات •

وادعى • • • • • • • • مدنيا قبلها بمبلغ ٢٠ الف جنيه على سبيل التعويض •

ومحكمة جنح العجوزة الجزئية قضت - حضوريا - عملا بمادة الاتهام بتغريم المتهمة خمسين جنيها ، واحالة الدعوى المدنية الى المحكمة المدنية المختصة •

فاستأنف كل من المتهمة والمدعى بالحقوق المدنية هذا الحكم •

ومحكمة الجيزة الابتدائية - بهيئة استئنافية - قضت - حضوريا - بقبول الاستئناف شكلا ، والموضوع برفضه ، وتأييد الحكم المستأنف •

فطعن وكيل المحكوم عليها فى هذا الحكم بطريق النقض • وقضى فيه بقبوله شكلا ، وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه ، واحالة القضية الى محكمة الجيزة الابتدائية لتحكم فيها من جديد هيئة استئنافية أخرى • والمحكمة المذكورة - مشكلة من هيئة استئنافية أخرى - قضت حضوريا بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف • فطعنت المحكوم عليها فى هذا الحكم بطريق النقض للمرة الثانية ، تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه اذ دان الطاعنة بجريمة القتل الخطأ قد شابه فساد الاستدلال وقصور فى التسبيب وانطوى على اخلال بحق الدفاع والخطأ فى تطبيق القانون •

ذلك أنه استدل على مسئولية الطاعنة عن البناء مكان الحادث وسيطرتها الفعلية عليه من امتلاكها لثلاثة أرباعه وتحريرها عقود الايجار للسكان ، مع أن ذلك لا يؤدى باللزوم الى النتيجة التى خلص اليها بعد أن تمسكت الطاعنة بأن زوجها هو المشرف على البناء وصاحب السيطرة الفعلية عليه • كما دفعت بانقطاع رابطة السببية بين الخطأ المنسوب اليها والضرر ، تأسيسا على أن الحادث يرجع الى خطأ المجنى عليه وحده ، اذ أنه صعد فى وقت متأخر من الليل الى الأدوار العليا من البناء الذى لم يتم اعداده للسكنى

لزيارة صديق له شغل مسكنا فيه بغير موافقة الطاعنة ، الا أن الحكم التفت عن هذا الدفاع ولم يعرض له ـ ايرادا له وردا عليه ـ وعول بين ما عول ـ فى ادانة الطاعنة على قول ساكنى العقار دون أن يذكر أسماء هؤلاء السكان ويورد مؤدى شهادتهم • وأخيرا فقد أخطأ الحكم اذ تصدى للفصل مرة ثانية فى الاستئناف المرفوع من المدعى بالحق المدنى • مع أنه غير مطروح على محكمة الاعادة ، مما يضر بمصلحة الطاعنة فى احتساب مدة سقوط الدعوى المدنية ، وذلك كله مما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه •

وقالت محكمة النقض كلمتها فى موضوع الاتهام :

« وحيث أنه يبين من الحكم المطعون فيه أنه حصل واقعة الدعوى بما مؤداه أن المجنى عليه صعد ليلة الحادث الى الدور الثامن من البناء مكان الحادث ـ المملوك غالبيته للطاعنة والخاضع لاشرافها ـ قاصدا مسكن صديق له فى هذا الدور ، ولعدم وجود اضاءة بالسلم وعدم وضع حواجز عند فتحات أبواب المصعد الخارجية ، فقد ضل المجنى عليه طريقه لباب مسكن صديقه ودلف الى فتحة باب المصعد الخارجى وسقط منها فى بئر المصعد مما أدى الى اصابته بالاصابات التى أدت الى وفاته •

وبعد أن أورد الحكم على ثبوت الواقعة فى حق الطاعنة أدلة مستقاة من أقوال الشهود ومن بينهم ساكنى البناء ومن أقوال الطاعنة وزوجها ، وما أسفرت عنه المعاينة والتقرير الطبى الشرعى وهى أدلة سائغة تؤدى الى ما رتبه الحكم عليها ، انتهى الى تقرير مسئولية الطاعنة فى قوله :

« ••• والبين مما تقدم أن **خطأ المتهمة** وهى المالكة لثلاثة أرباع العمارة محل الحادث كما أقرت بذلك فى تحقيق النيابة ولها السيطرة الفعلية عليها وقت الحادث ومن قبله **يتمثل فى أنها حررت عقود الايجار للسكان وسلمتهم مفاتيح الشقق ومكنتهم من الانتفاع كلا بالعين المؤجرة له ومن ادخال منقولاته فيها والسكنى هم وأسرهم وأطفالهم قبل تركيب المصعد أو غلق أبوابه أو تركيب حواجز لفتحاته أو تركيب اضاءة لسلم العمارة ومداخلها** وبقاء هذا الوضع رغم شغل السكان لجميع الشقق وتركيبهم عدادات انارة بشققهم ، بل وتركيبها هى عداد انارة بالشقة التى احتفظت لنفسها بها بالدور الأرضى باسمها ، وعداد انارة بالبدروم باسمها ، **فان ذلك كان خطأ منها واهمالا وتقصيرا يوجب مساءلتها عن الضرر الذى يصيب الغير من المترددين على العقار •**

واذا كان استخلاص سيطرة الطاعنة واشرافها على البناء محل الحادث

وتقدير مسئوليتها عنه مما يتعلق بموضوع الدعوى ، وكان هذا الذى أورده الحكم استدلالا على ثبوت سيطرة الطاعنة على هذا العقـــار سائغ يؤدى الى النتيجة التى خلص اليها ، فان ما تثيره الطاعنة فى هذا الشأن بقالة الفساد فى الاستدلال لا يكون له محل »(٣٤) .

١١ - لا ينفى مسئولية المالك
رجوع الخلل الى عيب فى السفل الغير مملوك له
ما دام لم يعمل على ابعاد الخطر باصلاحه
أو تكليف المستأجرين بالاخلاء :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« اذا كان صاحب البناء مع اعلانه بوجود خلل فيه يخشى أن يؤدى الى سقوطه المفاجىء ، قد أهمل فى صيانته حتى سقط على من فيه ، فلا ينفى مسئوليته عن ذلك أن يكون الخلل راجعا الى عيب فى السفل الغير المملوك له .

فانه كان يتعين عليه حين أعلن بوجود الخلل فى ملكه أن يعمل عـــلى ابعاد الخطر عمن كانوا يقيمون فيه ، سواء باصلاحه أو بتكليفهم اخلاءه وما دام هـــو لم يفعل فان الحـادث يكون قد وقع نتيجة عدم احتياطه وتلزمه تبعته »(٣٥) .

١٢ - تراخى الجهة الادارية فى اخلاء المنزل من ساكنيه
لا يجدى فى نفى مسئولية المتهم
المنوط به حراسته :

تتلخص وقائع الدعوى فى أن النيابة العـــامة اتهمت الطـــاعن بأنه تسبب من غير قصد ولا تعمد فى قتل حلمى دسوقى واصابة محمد دسوقى السيد نصر ، وكان ذلك ناشئا عن اهماله وعدم مراعاته اللوائح وعـــدم احتياطه ، بأن ترك منزله الآيل للسقوط بدون اصـــلاح وبدون أن ينبه المجنى عليهما الى ما به من خلل فسقط عليهما ، وأحـدث بهمـا الاصابات الموصوفة بتقرير الصفة التشريحية والتقرير الطبى ، والتى أودت بحيـاة الأول .

وطلبت عقابه بالمـادتين ٢٣٨ و٢٤٤ من قانون العقوبات .

---

(٣٤) نقض جنائى ١٩٧٨/٥/٧ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٤٧٩ - ٨٩ .

(٣٥) نقض جنائى ١٩٤٥/٢/١٩ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٦٢٩ - ١٩٥ .

والمحكمة الجزئية قضت — حضوريا — عملا بمادتى الاتهام بحبس المتهم ثلاثة شهور مع الشغل وكفالة لوقف التنفيذ · استأنف المتهم هذا الحكم ·

والمحكمة الاستئنافية قضت — حضوريا — بتأييد الحكم المستأنف ·

فطعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه شابه قصور فى التسبيب وخطأ فى الاسناد وفساد فى الاستدلال كما أخطأ فى تطبيق القانون ·

ذلك أنه دان الطاعن بجريمة القتل والاصابة الخطأ استنادا الى صفته كحارس قضائى على المنزل الذى آل للسقوط بدعوى أن هذه الصفة أهلته للعلم بقرار الهدم ، وأنه أجر مسكنا بالمنزل الى محمد دسوقى نصر قبل الحادث بأيام مع علمه بحالة المنزل المذكور — مع أن هذه الواقعة لا مأخذ لها من الأوراق ، وفى حين أن الدفاع عن الطاعن قد تمسك أمام المحكمة الاستئنافية بأن المنزل لم يكن آيلا للسقوط ، وأن قرار الاتهام الصادر بشأنه ورد الى الطاعن بعد سقوط المنزل فعلا ، وأن مرد هذا التأخير كما علله مهندس التنظيم هو وجود خلاف فى الرأى فى مصلحة التنظيم حول هدم المنزل أو اصلاحه ، وأن الأمر لم يكن يستلزم الهدم ·

وأثار الدفاع وجوب قيام مصلحة التنظيم باخطار القسم لاخلاء المنزل من السكان فورا ، ولم يرد الحكم على هذا الدفاع بما يفنده · وقد أشار الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه الى اجماع السكان فى التحقيق على أن البوليس أنذرهم وأخذ عليهم تعهدا بالاخلاء مما يرفع المسئولية عن الطاعن · كما حصل الحكم المذكور أقوال مدير أعمال التنظيم على أن قرار الهدم شمل المنزل جميعه ، مع أن الشاهد المذكور قرر صراحة أمام النيابة أن الرأى الأول لمهندس التنظيم كان يقضى بهدم المنزل ثم عدل عن هذا الرأى الى تنكيس المنزل تنكيسا جيدا وربط الشروخ واصلاح السلم واجراء هدم جزئى بالمبانى العلوية · ولو كانت المحكمة حصلت هذه الأقوال على حقيقتها وتنبهت الى أن القرار لا ينصب على الهدم الكلى لكان من المحتمل أن يتغير وجه الرأى فى الدعوى ·

هذا الى أن الحكم جاء قاصرا فى استظهار علاقة السببية بين الخطأ والنتيجة · فقد ثبت من التحقيقات ومن مدونات الحكم أن المسئولية جنائية كانت أو ادارية — تقع على عاتق جهة الادارة وحدها لتقاعسها عن تنفيذ اخلاء المنزل من السكان ، مع أنه كان مقررا وأحيط به أولئك السكان ومن

بينهم الطاعن • فاذا استمر الساكن فى المنزل مع علمه علم اليقين بخطورة بقائه ، فان هذا التصرف من جانبه لا يجوز أن يسأل عنه الطاعن ••

وقالت محكمة النقض كلمتها فى موضوع الاتهام :

« ولما كان عدم اذعان المجنى عليهم لطلب الاخلاء الموجه اليهم لا ينفى عن الطاعن الخطأ الموجب لمسئوليته عن الحادث ، اذ يصح فى القانون أن يكون الخطأ الذى أدى الى وقوع الحادث مشتركا بين المتهم والمجنى عليه ، فلا ينفى خطأ أحدهما مسئوليه الآخر • وكان الحكم قد أثبت على الطاعن هذه المسئولية بأدلة سائغة تقوم أساسا على اهماله فى صيانة المنزل المنوط به دراسته والمسئول عنه وحده حسب اقراره ، على الرغم من التنبيه عليه بقيام خطر سقوط المنزل وتقصيره فى الحفاظ على سكان المنزل ودرء الخطر عنهم ، واقدامه على تأجيره قبيل الحادث مما تتوافر به صورة الخطأ المؤثم قانونا ، فلا جدوى مما يثيره الطاعن فى شأن النعى على قرار الهدم عدم استيفائه الشروط التى نص عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ ووصول القرار اليه بعد الحادث ، ذلك أن مجال البحث فى هذا الخصوص انما يكون عند تطبيق ذلك القانون واعمال أحكامه مجردا عن النتيجة التى وقعت والتى أدين الطاعن بها ، تأسيسا على توافر الخطأ فى حقه بصرف النظر عن قرار الهدم ، وهو ما يكفى لحمل قضاء الحكم المطعون فيه •

وكان لا مصلحة للطاعن فيما يثيره فى شأن مسئولية جهة الادارة لتراخيها فى اخلاء المنزل من سكانه بعد اذ تحقق لها خطر سقوط المنزل ، ذلك أن تقدير وجوب هذا التدخل أو عدم وجوبه موكول للسلطة القائمة على أعمال التنظيم ، فاذا جاز القول بأن خطأها فى هذا التقدير يعرضها للمسئولية من ناحية القانون العام ، فان ذلك انما يكون بوصفها سلطة عامة ذات شخصية اعتبارية من أخص واجباتها المحافظة على الأمن وعلى أرواح الناس ، كما أنه بفرض قيام هذه المسئولية فان ذلك لا ينفى مسئولية الطاعن ، طالما أن الحكم قد أثبت قيامها فى حقه ••• (٣٦) •

---

(٣٦) نقض جنائى ١٩٦٠/٣/٢٢ مجموعة محكمة النقض ١١ ـ ١ ـ ٢٩٦ ـ ٥٩ •
ـ نقض جنائى ١٩٥٥/١٢/١٢ مجموعة القواعد القانونية ٢ ـ ٦٣٠ ـ ١٩٧ •

المبحث الخـامس
جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة

(١٤٢) تمهيـــد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المـادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة ·

(١٤٣) تعريف الجريمة :

جرى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة(١) ·

ويمكن تعريف الجريمة الحالية بأنها الجريمة التى لا يقوم فيها الجـانى بتجديد الترخيص ، بعد مضى سنة على منحه هذا الترخيص ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمـال المرخص بها · مع ملاحظة أن اتمـام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات لا يعتبر شروعا فى تنفيذ تلك الأعمال (المواد ٩ ، ١/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، ٥٤ و٥٥ من اللائحة التنفيذية للقانون) ·

(١٤٤) طبيعة الجريمة :

١ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

(من نوع الجنح) :

قلنا أن الجرائم بصـفة عامة تنقسـم بالنظر الى جسامتها النسبية الى

---

(١) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ ·

ثلاثة أنواع هى : الجنايات والجنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) • وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة فى القانون للجريمة • فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه فى المادة ١٠ عقوبات فهى جناية • واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١١ عقوبات فهى جنحة ، واذا كان العقاب مما نص فى المادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة(٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، نجد أن العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم **فتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة** (المادة ١/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المعدلة بالقانون ٣٠/١٩٨٣) •

٢ – طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :

(مجرمة فى تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ٥٨/١٩٣٧ ، والى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تمليها الحاجات المتجددة للمجتمع(٣) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، نجد أن **تجريمها ورد فى تشريع خاص** ، هو القانون ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانونين ٣٠/١٩٨٣ و٥٤/١٩٨٤ •

٣ – طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :

(سلبية – وقتية – بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى أى الفعل أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية

---

(٢) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ •

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ •

وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد . وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجانى المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجانى أو إستمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجانى(٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، نجد أن هذه **الجريمة سلبية** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل سلبى يتمثل فى عدم قيام الجانى بتجديد الترخيص ، بعد مضى سنة على منحه هذا الترخيص ، دون أن يشرع فى تنفيذا الأعمال المرخص بها .

كما نجد أن هذه **الجريمة وقتية** ، لأن نشاط الجانى فيها يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، وهو عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، دون تدخل ارادة الجانى بعد ذلك تدخلا متابعا على النحو الذى ذهبت اليه محكمة النقض - ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التى تترتب على الجريمة بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه **الجريمة بسيطة** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل واحد هو عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وذلك دون تكرار .

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :

(من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجانى . فاذا كان نشاط الجانى متعمدا أن يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة عمدية . واذا كان نشاط الجانى غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية(٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

(٥) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ .

سنة ، نجد أن هذه **الجريمة عمدية** ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المقصود فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ٠

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :

(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية ٠ وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة(٦) ٠

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، نجد أن هذه الجريمة **من جرائم القانون العام** ، لأن نشاط الجانى فيها - وهو عدم القيام بتجديد الترخيص بعد مضى سنة دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها - واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات ٠

كما نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم العادية** ، لأن نشاط الجانى فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها ٠

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :

(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بآحاد الناس ٠ وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر ٠ فاذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ٠ واذا كان نشاط الجانى يضر

---

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، الجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ ٠

بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بآحاد الناس(٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة** ، لأن نشاط الجانى فيها — وهو عدم القيام بتجديد الترخيص ، بعد مضى سنة على منحه هذا الترخيص ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها — يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة بالجانى من جهتين : الأولى أنه يفوت على الخزانة العامة للدولة الحصول على رسوم تجديد الترخيص . والثانية أنه يؤدى الى التراخى فى الشروع فى تنفيذ أعمال البناء المرخص لها مما يزيد فى أزمة الاسكان الطاحنة التى تمر بها البلاد فى الوقت الحاضر .

(١٤٥) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه(٨) .

ويرجع التطور التاريخى والتشريعى لجريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة الى الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم حيث يمكن القول بانه يتضمن البذور الأولى للحكم المنصوص عليه فى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى شان توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وذلك على التفصيل الآتى :

١ — فى الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم :

تنص **المادة ٥ من الأمر العالى الصادر فى ٢٦ اغسطس ١٨٨٩** الخاص بمصلحة التنظيم على أنه :

« كل رخصة لا يعمل صاحبها بها ، فى ظرف سنة من تاريخ الحصول عليها ، تكون لاغية لفوات أجلها » .

---

(٧) راجع اهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بآحاد الناس البند ١٢ ص ٣٥ .

(٨) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٣ ص ٣٧ .

كما تنص **المادة ١١ من ذات الأمر العالي على إنه :**

« من يخالف حكما من أحكام المادة الأولى من أمرنا هذا يعاقب بالعقوبات الآتية :

أولا : اجراء أعمال بدون رخصة ، وخارجة عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية ، يستوجب توقيع العقوبة المدونة بالمادة (٣٤١) من قانون العقوبات الأهلى ، وتوقيع العقوبة المدونة فى المادة (٣٣١) من قانون العقوبات المختلط ، وذلك فضلا عن هدم الأعمال المذكورة على مصاريف مرتكب المخالفة .

ثانيا : اجراء أعمال بدون رخصة ، انما داخلة فى خط التنظيم ، يستوجب توقيع العقوبة المقررة فى المادتين المذكورتين آنفا ، وذلك فضلا عن الزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم الرخصة »(٩) .

ويبين من هاتين المادتين أنهما تتضمنان البذور الأولى للحكم المنصوص عليه فى قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ، ذلك أنه بالرغم من أن المادة ١١ من الأمر العالى المذكور لم تنص على عقوبة جنائية على عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، الا أن مفهوم المخالفة يؤدى الى القول بأن عدم تجديد الترخيص يؤدى الى الغائه ، وأن اجراء الأعمال بعد ذلك يكون بدون ترخيص ويدخل فى نطاق التجريم .

٢ — فى القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المبانى :

تنص **المادة ١/١٤ و٢ من القانون ١٩٤٠/٥١** الخاص بتنظيم المبانى على أنه :

« ١ — لا يجوز للمرخص له أن يشرع فى العمل ، الا بعد سبعة أيام ، من تاريخ اخطاره كتابة السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

٢ — اذا مضى أكثر من سنة واحدة على الترخيص ، دون أن يباشر عمل ، جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تعارض فى الميعاد المتقدم ذكره اقامة البناء .

وعليها أن تبين له فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ المعارضة التعديلات أو التصحيحات التى يجب ادخالها على الرسومات المقدمة . وفى هذه الحالة تطبق الأحكام الواردة فى الفقرتين الأخيرتين من المادة ١١ » .

---

(٩) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٩ فى ١٨٨٩/٩/٢ .

كما تنص **المادة ١٨ من ذات القانون على أنه :**

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون ، يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش ، وكل مخالفة لأحكام المواد من ٢ الى ١٠ يجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو هدم الأعمال المخالفة لأحكام تلك المواد »(١٠) .

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع تابع منهجه السالف بالأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ ، فلم ينص على التجريم الصريح لعدم تجديد الترخيص بعد سنة ، ولكن المادة ٢/١٤ لم تخلو من جزاء ادارى — فى حالة مضى سنة واحدة على الترخيص دون أن يباشر عمل — وهو جواز معارضة السلطة القائمة على أعمال التنظيم فى الشروع فى العمل بعد ذلك .

٣ — فى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المبانى :

تنص **المادة ١٦ من القانون ١٩٤٨/٩٣** بشأن تنظيم المبانى على أنه :

« ١ — لا يجوز للمرخص له أن يشرع فى العمل ، الا بعد سبعة أيام من تاريخ اخطاره كتابة السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

٢ — واذا مضى أكثر من سنة واحدة على الترخيص ، بدون أن يشرع فى تنفيذ أى عمل من أعمال البناء ، جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تعارض بعد انتهاء الميعاد المتقدم ذكره فى اقامة البناء ، وذلك بكتاب موصى عليه . وعليها أن تبين له فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ المعارضة التعديلات التى يجب ادخالها على المشروع السابق الترخيص به . وفى هذه الحالة تطبق الأحكام الواردة فى الفقرتين الأخيرتين من المادة ١٣ . واذا أوقف العمل مدة تزيد على ثلاثة أشهر وجب على المرخص له أن يخطر كتابة السلطة القائمة على أعمال التنظيم باستئناف العمل » .

كما تنص **المادة ١٨ من ذات القانون على أنه :**

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية ، يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش . ويجب الحكم فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة حسب الأحوال » .

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع تابع منهجه السالف بالأمر العالى

---

(١٠) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٩ فى ١٩٤٠/٦/٢٠ .
— راجع النشرة التشريعية العدد السادس (يونيو سنة ١٩٤٠) .

الصادر سنة ١٨٨٩ والقانون ١٩٤٨/٩٣ ، فلم ينص على التجريم الصريح لعدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، ولكن المادة ٢/١٦ لم تخلو من جزاء ادارى في حالة مضى سنة واحدة على الترخيص دون أن يشرع فى تنفيذ أى عمل من أعمال البناء — وهو جواز معارضة السلطة القائمة على اعمال التنفيذ بعد انتهاء الميعاد .

٤ — في القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المبانى :

تنص **المادة ٤ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦** فى شأن تنظيم المبانى على أنه :

« ١ — اذا مضى أكثر من سنة واحدة على منح الترخيص دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخصة فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ، ويتبع فى تقديم طلب التجديد والبت فيه أحكام المادة السابقة .

٢ — ويجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تمتنع عن تجديد الترخيص ، وذلك بكتاب موصى عليه تبين فيه أسباب الرفض .

٣ — ولا يعتبر اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات شروعا فى أعمال البناء بالمعنى المقصود فى هذه المادة » .

كما تنص **المادة ٣٠ من ذات القانون على أنه :**

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تزيد على ألف قرش . ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص »(١٢) .

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع قد نص على التجريم الصريح لعدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة لأول مرة فى القانون ١٩٥٤/٦٥٦ ، دون الوقوف عند الجزاء الادارى المنصوص عليه فى الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ والقانونين ١٩٤٠/٥١ و١٩٤٨/٩٣ . فقد بدأت المادة ٤ بترتيب التزام على عاتق صاحب الشأن بعد مضى سنة واحدة على منح

---

(١١) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٠ فى ١٩٤٨/٧/١ .
— راجع النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٤٨) .
(١٢) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٨ مكرر فى ١٩٥٤/١٢/٩ .
— راجع النشرة التشريعية العدد ١٢ (ديسمبر سنة ١٩٥٤) ص ٣٧٩٠ .

الترخيص بقولها « وجب عيه تجديد الترخيص » ، ثم فرضت المادة ٣٠ عقوبة جنائية على كل مخالفة لأحكام هذا القانون . هذا فضلا عن الجزاء الادارى الذى كان يتردد فى القوانين السابقة والمتمثل فى جواز امتناع السلطة القائمة على أعمال التنظيم عن تجديد الترخيص ، وذلك بكتاب موصى عليه تبين فيه أسباب الرفض .

٥ — فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المبانى :

تنص **المادة ٤ من القرار الجمهورى بالقانون ١٩٦٢/٤٥** فى شأن تنظيم المبانى على أنه :

« ١ — اذا مضى أكثر من سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص ، ويتبع فى تقديم طلب التجديد والبت فيه أحكام المادة الثانية .

٢ — ولا يعتبر اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات شروعا فى أعمال البناء بالمعنى المقصود فى هذه المادة » .

كما تنص **المادة ١/١٦ من ذات القرار الجمهورى بالقانون** على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها . ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار اليها فى المادة (١٤) »(١٣)

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع تابع منهجه السالف بالقانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المبانى وذلك بالنص على التجريم الصريح لعدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة واحدة على منحه دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها .

٦ — فى القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :

تنص **المادة ٩ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه :

---

(١٣) راجع جريدة الوقائع العصرية العدد ٣١ فى ١٩٦٢/٢/٤ .

— راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) ص ٢٠٦ .

« ١ - اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى . ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية .

٢ - وفى تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعا فى التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالاساسات » .

كما **تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون** المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أوالقرارات الصادرة تنفيذا له » .

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« وقضت المادة (٩) بالزام صاحب الشأن بتجديد الترخيص ، فاذا مضت سنة من تاريخ منحه اياه ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها . وفى تطبيق هذا الحكم أوضحت المادة المذكورة أن اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات لا تعتبر شروعا فى البناء . وقد حسم المشروع ما ثار فى ظل القانون الحالى عن احتساب بدء التجديد وجواز تكراره ، بأن نص على أن يكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى . كما نصت المادة المذكورة على أن يتبع فى طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة بدلا من الأحكام المقررة فى شأن الطلبات الجديدة كما هو الوضع فى القانون الحالى ، اذ الفرض أن ترخيصا سبق منحه يجرى تجديده ، ومن المتصور أن تكون اجراءات التجديد أخف من اجراءات الترخيص الجديد خاصة وأنه سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب الترخيص المطلوب تجديده »(١٤) .

---

(١٤) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦/٩/٩ .
- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٢٠ .

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع تابع منهجه السالف بالقانون ١٩٥٤/٦٥٦ و١٩٦٢/٤٥ وذلك بالنص على التجزيم الصريح لعدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة واحدة على منحه ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها . وقد حسم المشرع – كما قالت المذكرة الايضاحية للقانون – أمرين ثارا فى ظل القانون الملغى ١٩٦٢/٤٥ بخصوص احتساب بدء التجديد وجواز تكراره . فقرر بالنسبة للأمر الأول أن التجديد يكون لمدة سنة واحدة تبدأ من اليوم التالى لانقضاء السنة الأولى . كما قرر بالنسبة للأمر الثانى مبدأ التجديد السنوى للترخيص ، مع التخفيف من اجراءات طلب التجديد على النحو المبين باللائحة التنفيذية للقانون ، بدلا من الأحكام المقررة فى القانون الملغى ، اذ الفرض أنه قد سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب الترخيص المطلوب تجديده .

(١٤٦) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذا مظهرا خارجيا ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب(١٥) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم تجديد الترخيص ، والعنصر الثانى يتعلق بالمدة وهى مضى سنة على منح الترخيص ، والعنصر الثالث يتعلق بسبب المخالفة وهو عدم الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

العنصر الأول : عدم تجديد الترخيص :

تنص **المادة ١/٩ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

« اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، **وجب عليه تجديد الترخيص** ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الأول** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة **هو عدم تجديد**

---

(١٥) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

الترخيص ، فهـذا العنصر يتعلق بالفعـل المحظور وهـو عـدم تجديد الترخيص ٠

ويلاحـظ أن مبدأ **التجديد السنوى للترخيص** منصوص عليه منذ قرن من الزمان على النحو الذى رأيناه فى المـادة ٥ من الأمر العالى الصـادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ التى تنص على أن : « كل رخصـة لا يعمل صاحبها بهـا ، فى ظرف سـنة من تاريـخ الحصـول عليها ، تكون لاغية لفـوات أجلها »(١٦) ٠

كما يلاحـظ أن **التجديد السنوى للترخيص اصبح وجوبيا لأول مرة** منذ حوالى الثلاثين سـنة على النحو الذى رأينـاه فى المـادة ٤ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ التى كانت تنص على أنه : « اذا مضى أكثر من سـنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ٠٠٠ »(١٧) ٠

وأخيرا يلاحـظ أن المشرع تابع منهجه السالف فى التجديد الوجوبى للترخيص ، وذلك على النحو الذى رأيناه فى المـادة ٤ من القرار الجمهورى بالقانون ١٩٦٢/٤٥ ، ثم فى المـادة ٩ من قـانون المبـانى الحـالى ١٠٦/ ١٩٧٦(١٨) ٠

والفرض فى هذه الجريمة وجود ترخيص سابق ، وهذا أمر طبيعى ، لأن تجديد الترخيص لا يرد على فراغ ، وانما يرد على ترخيص بسبق منحه ٠

ويجب أن يكون الترخيص الأصلى **صـادرا من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم** ، وهى الادارة الهندسـية التابعة للقسم الواقع فى دائرته العقار الصادر بخصوصه الترخيص (المـادة ٥ من قانون المبانى الحالى) ٠

كما يجب أن يكون **الترخيص الأصلى صحيحا** ، بأن يكون قد أرفق به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والانشائية والتنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المـادة ٥ من قانون المبانى الحالى) ٠

ويقـدم طلب تجديد الترخيص **على النموذج المرافق للائحة التنفيذية**

---

(١٦) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ١٤٥ ص ٤٠٧ ٠

(١٧) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ١٤٥ ص ٤١٠ ٠

(١٨) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ١٤٥ ص ٤١١ و٤١٢ ٠

للقانون ، ومرفقا به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد فى حالة الموافقة (المادة ٥٤ من اللائحة التنفيذية)(١٩) .

العنصر الثانى : مضى سنة على منح الترخيص :

تنص **المادة ١/٩ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

« اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثانى** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة **هو مضى سنة على منح الترخيص** . فهذا العنصر يتعلق بالمدة وهى مضى سنة على منح الترخيص الأصلى .

وفى ظل القانون الملغى ١٩٦٢/٤٥ ثار التساؤل بخصوص احتساب بدء التجديد وجواز تكراره . ولقد حسم المشرع ـ كما قالت المذكرة الايضاحية هذين الأمرين . فقرر المشرع أن **احتساب بدء التجديد** يكون بعد مضى سنة واحدة فقط على منح الترخيص ويكون حساب مدة تلك السنة بالتقويم الميلادى (المادة ٤/١٥ مرافعات) . واذا صادف آخر يوم فى السنة عطلة رسمية امتد الميعاد الى أول يوم عمل بعدها (المادة ١٨ مرافعات) .

كما قرر المشرع **عدم جواز تكرار التجديد** ، فلا يكون هذا التجديد الا لمرة واحدة فقط أى لمدة سنة واحدة . فاذا استخرج صاحب الشأن الترخيص الأصلى ، ثم مضت السنة الأولى على منح الترخيص ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، أمكنه التقدم للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، لتجديد الترخيص لمرة واحدة فقط ، ولمدة سنة واحدة فقط . فاذا انقضت السنة الثانية ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، فلا يجوز له أن يلجأ لجهة الادارة مرة ثانية لتجديد الترخيص لمرة ثانية . ويترتب على ذلك سقوط الترخيص الأصلى المجدد لعدم جدية صاحب الشأن فى اقامة الأعمال المرخص بها .

العنصر الثالث : عدم الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها :

تنص **المادة ٩ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

---

(١٩) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٣ ص ٩٥٢ .

« ۱ ـ اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ...

۲ ـ وفى تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعا فى التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات » .

ويبين من هاتين الفقرتين أن **العنصر الثالث** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة **هو عدم الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها** . فهذا العنصر يتعلق بسبب المخالفة وهو عدم شروع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها .

ويلاحظ **أولا أن تحديد الأعمال المرخص بها** لا تخرج عن أن تكون مجموعة من المجموعات الأربع من أعمال البناء المنصوص عليها فى المادة ٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ وهى :

المجموعة الأولى : انشاء المبانى الجديدة .

المجموعة الثانية : اقامة أعمال .

المجموعة الثالثة : أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم .

المجموعة الرابعة : التشطيبات الخارجية(٢٠) .

ويلاحظ **ثانيا أن مجرد اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات لا يعتبر شروعا فى تنفيذ الأعمال المرخص بها** ، فاذا كان اتمام تلك الأعمال يعتبر بداية للبناء ، الا أن المشرع لم يكتف بذلك ، ومن ثم فيتعين على صاحب الشأن أن يتجاوز هذا الحد حتى يدلل على جديته فى اقامة الأعمال المرخص بها .

ويلاحظ **ثالثا أن أعمال الحفر متعددة الأغراض** : فمنها الحفر للتطهير والازالة ، والحفر لتخليق مناسيب أو ميول أو تسوية ، والحفر لتوسيع جزء من الموقع لبدروم أو حمام سباحة أو لأى غرض تصميمى يقتضى عمل مناسيب عميقة . ولكن الغرض الوارد بالنص هو الحفر لقواعد الأساسات بأنواعها سواء كان الحفر باليد والمناولة باليد أو بالحبل والغلق والجردل أو بواسطة مزلقان أو مدرج داخل الحفرة أو بالمناولة بالحزام الآلى المتحرك أو بالجرارات ذات الجنزير أو العجل الكاوتشوك أو البلدوزر أو غيرها . وكذلك تختلف أنواع الأساسات : فمنها الأساسات العادية والمسلحة والصلب والطوب

---

(٢٠) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

والخشب ، ومنها الأساسات المستمرة أو المنفصلة أو المتصلة أو الميكانيكية أو غيرها(٢١) .

(١٤٧) الركن المعنوى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوى للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ بسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائى بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول : ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثانى : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ، غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون(٢٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة ، عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، نجد أن القصد الجنائى مفترض فى تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المادة ٩ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ، الا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون . فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى فى جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة . فهنا يفترض من المشرع توافر القصد الجنائى العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائى الخاص لتحقق أركان هذه الجريمة .

(١٤٨) العقوبة المقررة للجريمة — احالة(٢٣) :

(١٤٩) القواعد الخاصة بالتصالح — احالة(٢٤) :

---

(٢١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣١٦ .

(٢٢) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ .

(٢٣) راجع الشرح بمزيد من التأصيل والتفصيل البند ٧٦ ص ١٩٦ .
— راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٥ ص ٣٣٨ .

(٢٤) راجع الشرح بمزيد من التأصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .
— راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٢٤٠ .

(١٥٠) التطبيقات العملية للجريمة :

نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، وذلك على التفصيل الآتى :

١ — الشروع فى أعمال البناء التالية لأعمال الحفر شرط لعدم سقوط الترخيص :

تتلخص وقائع الدعوى — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — فى أنه بمقتضى عقد مقاولة مؤرخ ١٢/١٠/١٩٥٩ ، تعهد الطاعن ببناء عمارة من أربعة طوابق فوق البدروم ، على قطعة أرض مساحتها ٩٥٠ مترا مربعا ، مملوكة لابنة المطعون عليه المشمولة بقوامته ، مقابل خمسة وخمسين ألفا من الجنيهات ، وذلك وفقا للشروط والمواصفات المنصوص عليها فى العقد • وبتاريخ ٨ مايو سنة ١٩٦٠ عدل الطرفان العقد واتفقا على بناء طابقين بدلا من أربعة طوابق •

واذ دب النزاع بين الطرفين أثناء البناء ، فقد **أقام الطاعن الدعوى رقم ١٠٤٢ سنة ١٩٦١ القاهرة الابتدائية ضد المطعون عليه الأول** عن نفسه وبصفته قيما على ابنته ، طلب فيها الحكم بالزامه بأن يدفع له مبلغ ١٥٥٠٠ ج (من ذلك مبلغ ١٠٥٠٠ ج باقى قيمة ما أتمه من أعمال بالعمارة و٥٠٠٠ ج تعويضا له عن عدم وفاء المطعون عليه الأول بالتزاماته) • وأسس دعواه على أن المطعون عليه أخل بالتزاماته اذ باعه وفقا لشروط العقد قطعة أرض فضاء كمقدم للمقاولة ، على أنها خالية من الرهن ، ثم تبين أنها مرهونة للبنك العقارى • وأنه لم يستخرج ترخيصا للبناء وتأخر فى اعداد المياه اللازمة وفى تعيين المهندس المشرف اعمالا لشروط العقد مما ترتب عليه تعطيل الأعمال وعدم تمكنه من اقامة البناء •

كما اقام المطعون عليه الأول عن نفسه وبصفته الدعوى رقم ١٠٥٤ سنة ١٩٦٢ القاهرة الابتدائية ضد الطاعن ، طلب فيها الحكم بفسخ عقد المقاولة ، مع الزام الطاعن بأن يدفع له مبلغ ١٥٥٨٦ج و١٨٠م (من ذلك مبلغ ٨٩٩٣ج و٤٠ مليما قيمة ما بقى فى ذمته من مبلغ ١٨٠٠٠ج تسلمه منه بعد خصم مبلغ ٥٤١٣ج و٨٢٠م قيمة الهياكل الخرسانية التى اقامها حسبما جاء بتقريرى خبيرى دعويى اثبات الحالة رقم ٢٣٤٤ سنة ١٩٦٠ ورقم ١٠٠٥٢ سنة ١٩٦٠ مستعجل القاهرة ، والباقى وقدره ٣٠٠٠ج قيمة تعويض الضرر الذى أصابه من جراء قعود الطاعن عن الوفاء بالتزاماته) • وأسس دعواه على أن الطاعن لم يلتزم الميعاد المتفق عليه لاتمام المقاولة وهو

اثنا عشر شهرا من تاريخ التعاقد ، ولم يتمم من البناء سوى الهياكل الخرسانية وعلى نحو معيب ، ثم توقف عن العمل ، وبقيت ذمته مشغولة بالمبلغ المطالب به .

وبعد أن قررت المحكمة ضم الدعويين **حكمت بتاريخ ١٩٦٣/٥/٢٦** في الدعوى رقم ١٠٤٢ سنة ١٩٦١ المرفوعة من الطاعن برفضها ، وفي دعوى المطعون عليه رقم ١٠٥٤ سنة ١٩٦٢ بفسخ عقد المقاولة المؤرخ ١٩٥٩/١٠/١٢ وملحقه المؤرخ ١٩٦٠/٥/٨ وبالزام الطاعن بأن يدفع للمطعون عليه بصفته مبلغ ٩٩٩٣ج و٤٠ م .

استانف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة ، وقيد الاستئناف برقم ١٥٩٣ سنة ٨٠ ق . وبتاريخ ١٩٦٥/١١/٩ حكمت المحكمة بتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من الزام الطاعن بأن يدفع للمطعون عليه مبلغ ٩٩٩٣ج و٤٠ م الى مبلغ ٨٣٣٥ج .

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بالأوجه الثاني ..... من السبب الأول للخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول أن الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال اليه في أسبابه ، ذهب الى أن الأرض الفضاء التي اتفق على بيعها للطاعن مقابل مقدم المقاولة ، ليست مرهونة للبنك العقاري ، واستند في ذلك الى أن البنك فك الرهن بموجب خطاب استصدره المطعون عليه الأول من البنك ، في حين أن فك الرهن لا يثبت الا وفقا لاجراءات معينة نظمها قانون الشهر العقاري . كما ذهب الحكم الى أن المطعون عليه استخرج الرخصة رقم ١٠٥٣ سنة ١٩٥٥ بتاريخ ١٩٥٨/٩/١١ ، ورتب على ذلك القول بأن المطعون عليه أوفى بهذا الالتزام ، في حين أن الرخصة المشار اليها تعتبر نافذة المفعول لمدة سنة واحدة فقط وفقا لقانون التنظيم . مما مؤداه أن تعتبر هذه الرخصة قد سقطت قبل ابرام عقد المقاولة في ١٩٥٩/١٠/١٢ . واذ نفى الحكم المطعون فيه رغم ذلك كل تقصير عن المطعون عليه ، وقرر أنه سدد الى الطاعن مبالغ جملتها ١٧٠٠ج حال أنه لم يتم بالوفاء بالتزاماته المشار اليها ولم يعين المهندس المشرف الا بعد البدء في العمل ولم يقم بتوصيل المياه اللازمة لعملية البناء ، فان الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

وقالت محكمة النقض كلمتها في هذا الشق من النزاع :

« وحيث ان النعي في شقه الثاني في خصوص ما يثيره الطاعن بشأن رخصة البناء مردود ، بأن المادة الرابعة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤

فى شأن تنظيم البناء والذى يحكم واقعة الدعوى نصت على أنه « اذا مضى أكثر من سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص • ويتبع فى تقديم طلب التجديد والبت فيه أحكام المادة السابعة ••• ولا يعتبر اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات شروعا فى أعمال البناء بالمعنى المقصود فى هذه المادة » فقد دلت على **أنه متى شرع صاحب الشأن فى خلال سنة من تاريخ منح الترخيص ، فى أعمال البناء التالية لأعمال الحفر ، فان الترخيص لا يسقط ويظل سارى المفعول دون حاجة الى تجديده** •

ولما كان يبين من عقد المقاولة المودع ملف الطعن أنه قد تضمن بيانه التمهيدى ، أن المطعون عليه الأول حصل بصفته على قرار من محكمة القاهرة للأحوال الشخصية بتاريخ ١٩٥٦/٣/٦ بالاذن له بانشاء عمارة من طابق أرضى وأربعة طوابق علوية على حوالى تسعمائة مترا مربعا من الأرض المذكورة ، وترخيص من مصلحة التنظيم ببلدية القاهرة رقم ١٠٣٥ سنة ١٩٥٥ ببناء العمارة على هذا النحو وفقا لرسوم اعتمدت عند الترخيص ، وقد وضعت الأساسات الميكانيكية للبناء بمعرفة شركة (ختينا) بناء على تعاقد خاص معها ، كل ذلك قبل صدور القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ الخاص بتنظيم أعمال الهدم والبناء •

ونظرا لتوقف العمل فى البناء مدة تزيد على ثلاثة أشهر ، ولرغبة الطرف الأول — المطعون عليه بصفته — فى اتمام العمارة ، فقد أخطر الادارة العامة للمبانى بوزارة الشئون البلدية والقروية بما تم من عمل قبل القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ وبرغبته في اقامة أربعة طوابق على الطابق الأرضى ، وطلب منها افادته عما اذا كان القانون المذكور يسمح له بالاستمرار فى البناء • فورد الرد فى ١١ سبتمبر ١٩٥٨ بأن القانون يسمح بذلك على أساس اخطاره •

فان مؤدى ذلك مرتبطا بحكم المادة الرابعة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ على النحو السالف بيانه ، أن يعتبر الترخيص رقم ١٠٣٥ سنة ١٩٥٥ الذى حصل عليه المطعون ضده ترخيصا قائما • لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ اعتد بهذا الترخيص فى الرد على ادعاء الطاعن من تقصير المطعون عليه فى هذا الخصوص لا يكون قد خالف القانون »(٢٥) •

(٢٥) نقض مدنى ١٩٧٠/٣/١٧ مجموعة محكمة النقض ٢١ — ١ — ٤٥٠ — ٧٢ •

٢ — تأشيرة جهة الادارة على الترخيص بالتجديد تعتبر قرارا اداريا :

تتلخص وقائع الدعوى — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — في أن مدير عام تفتيش رى قنا أرسل في ٢٤ فبراير سنة ١٩٥٩ خطابا الى مدير مصنع شركة السكر بنجع حمادى تضمنه :

(أولا) أن التفتيش المذكور أصدر في عام ١٩٣٤ ترخيصا للشركة باقامة سقالة على النيل ، ونص فيه على أن مدته عشر سنوات ابتداء من أول يناير سنة ١٩٣٤ ، وأن على المرخص اليها أن تقدم طلبا لتجديد الترخيص قبل انتهاء المدة بشهرين على الأقل . وأنه اذا كانت الشركة لم تقدم هذا الطلب في الميعاد ، فان الترخيص يكون قد انتهى بانتهاء مدته في ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، ويكون انتفاع الشركة بالسقالة موضوع الترخيص بعد هذا التاريخ انتفاعا بغير سند . وأنه اذا كانت الشركة قد قامت بدفع الجعول الى نهاية ١٩٤٨ ، والجعول المستحقة من أول يناير سنة ١٩٥٣ حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٥٨ ، فانه يكون باقيا في ذمتها الجعول المستحقة من ١٩٤٩/١/١ الى ١٩٥٢/١٢/٣١ ومقدارها ٧٢ج بواقع ١٨ج في السنة .

(ثانيا) أن التفتيش أصدر ترخيصا للشركة في عام ١٩٤٩ بانشاء سقالة أخرى عليها ونش ، وقد نص في هذا الترخيص على رفع الجعل المستحق من أول يناير في كل سنة ، وعلى أنه اذا تأخر الدفع لغاية ١٥ يناير يصبح الترخيص لاغيا من نفسه ، واذ كانت الشركة لم تدفع سوى الجعل المستحق عن السنة الأولى ، فان هذا الترخيص يعتبر ملغيا من تلقاء نفسه ابتداء من ١٩٥٠/١/١٦ وبالتالى يكون انتفاع الشركة بالسقالة موضوع هذا الترخيص انتفاعا بغير سند ، ويستحق عليها الجعل المقابل لهذا الانتفاع ابتداء من ١٩٥٠/١/١ الى ١٩٥٨/١٢/٣١ ، واذ كانت الشركة قد قامت بدفع الجعل المستحق من أول يناير سنة ١٩٥٣ حتى ديسمبر سنة ١٩٥٨ ، فانه يكون باقيا في ذمتها الجعل المستحق من ١٩٥٠/١/١ حتى ١٩٥٢/١٢/٣١ ومقداره ٣٠ جنيها بواقع ١٠ ج سنويا .

(ثالثا) أن الشركة تستعمل مرساة على النيل لصندل مملوك لها من سنة ١٩٣٧ ، وقد استحق عليها الجعل المقابل لهذا الانتفاع من ١٩٤٣/١/١حتى ١٩٨٥/١٢/٣١ . واذ قامت بدفع المستحق من١٩٥٣/١/١ حتى ١٩٥٨/١٢/٣١ فانه يكون باقيا في ذمتها الجعول المستحقة من أول يناير سنة ١٩٤٣ حتى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ ومقداره ٦٣٠ج بواقع ٦٣ج سنويا .

وانتهى التفتيش فى كتابة هذا الى أن مجموع المستحق على الشركة يكون لذلك مبلغ ٧٣٢ج ، طلب منها أداءه فى خلال شهر من تاريخ هذا الكتاب ، وهددها فى حالة التأخير بتوقيع الحجز الادارى على أموالها استنادا الى القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الادارى . وبتاريخ ٢٥ من مايو سنة ١٩٥٩ أرسلت الشركة المطعون ضدها شيكا بمبلغ ٧٣٢ج الى السيد/مفتش رى قنا ، وأرفقت به خطابا ضمنته أنه مع اصرارها بعدم أحقية التفتيش فى مطالبتها بهذا المبلغ ، فانها اضطرت لدفعه تفاديا من اجراءات الحجز الادارى التى هدد التفتيش باتخاذها ضدها ، مع احتفاظها بالحق فى استرداد ما دفعته .

ثم رفعت الشركة فى ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٩ الدعوى رقم ٤٩٣ سنة ١٩٥٩ كلى قنا على الوزارة الطاعنة قائلة : انه اذا كان هذا المبلغ عبارة عن رسوم استحقت عليها ، وسقط حق الوزارة فى اقتضائها بالتقادم الخمسى ، وكان سدادها لذلك المبلغ سدادا اضطراريا لتفادى اجراءات الحجز الادارى التى هدد بها تفتيش الرى ، وكانت الوزارة الطاعنة فى قبضها له قد استلمت ما ليس مستحقا لها ، فان للشركة أن تطالب باسترداده عملا بالمادة ١٨١ من القانون المدنى ، ومن ثم فقد طلبت الشركة فى دعواها الحكم :

(أولا) بعدم أحقية وزارة الأشغال (الطاعنة) فى مطالبتها بمبلغ ٧٣٢ج وبراءة ذمتها من هذا المبلغ لانقضائه بالتقادم الخمسى .

(ثانيا) بالزام الوزارة بأن ترد لها مبلغ ٧٣٢ج والفوائد القانونية بواقع ٤٪ سنويا من تاريخ دفعه فى ٢٥ من مايو سنة ١٩٥٩ حتى السداد .

وقد أجابت الوزارة الطاعنة على هذه الدعوى بأن انتفاع الشركة بالمنشآت موضوع التراخيص الصادرة اليها يعتبر بعد الغاء هذه التراخيص بطريق الغصب ، ومن ثم يكون المبلغ المطالب به ريعا مستحقا فى ذمة حائز سىء النية ، فلا تسقط الا بخمس عشر سنة .

وبتاريخ ١٦ مايو سنة ١٩٦١ حكمت محكمة قنا الابتدائية للشركة المطعون ضدها بطلباتها سالفة البيان . وأقامت قضاءها على أن المبلغ المطالب برده عبارة عن رسوم سقط حق الوزارة فى اقتضائها بمضى أكثر من خمس سنوات على تواريخ **استحقاقها** .

استأنفت الوزارة الطاعنة هذا الحكم لدى محكمة استئناف أسيوط ، وقيد استئنافها برقم ٣٩٢ سنة ٣٦ قضائية . ولدى نظر الاستئناف ،

دفعت بجلسة ١٩ من ديسمبر سنة ١٩٦٢ بعدم اختصاص محكمة أول درجة ولائيا بنظر الدعوى ، إستنادا الى القول بأن العلاقة القانونية بينها وبين الشركة علاقة تعاقدية موضوعها اشغال مال عام ، وأنها لذلك تعتبر من قبيل العقود الادارية ، واذ كانت الدعوى تتضمن منازعة متعلقة بعقد ادارى ، فان مجلس الدولة يختص دون غيره بها عملا بالقانون رقم ١٦٥ لسنة ١٩٥٥ . وبتاريخ ٢٢ من مايو سنة ١٩٦٣ حكمت محكمة الاستئناف (أولا) بقبول الاستئناف شكلا • (ثانيا) برفض الدفع بعدم الاختصاص الولائى بنظر الدعوى وباختصاص القضاء الادارى بنظرها • (ثالثا) برفض الاستئناف موضوعا وتأييد الحكم المستأنف •

وبتقرير تاريخه ٢١ من يولية سنة ١٩٦٣ طعنت وزارة الأشغال فى هذا الحكم بطريق النقض •••

وقالت محكمة النقض كلمتها فى هذا الشق من النزاع :

« وحيث ان الطاعنة تنعى فى الوجه الثانى من السبب الثانى على الحكم المطعون مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك تقول أنه أقام قضاءه ببراءة ذمة الشركة المطعون ضدها من المبلغ الذى وقعته الطاعنة على أساس تكييف خاطىء لسندها فى وضع يدها على المال العام ، اذ اعتبر انتفاعها بهذا المال مستندا الى التراخيص الصادرة اليها من وزارة الأشغال ، ورتب على ذلك أن المقابل يكون رسما مما سقط بخمس سنوات وليس ريعا ، وهذا من الحكم خطأ فى القانون •

ذلك أن الترخيص الصادر للشركة فى سنة ١٩٣٤ ينص على أن مدته عشر سنوات ، وأن على المرخص لها أن تقدم طلبا لتجديده قبل نهاية هذه المدة بشهرين على الأقل واذ كانت الشركة المطعون ضدها لم تتقدم بهذا الطلب فى الميعاد المذكور ، فان الترخيص يكون قد انتهى فى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ بانتهاء مدته ، ويكون انتفاع الشركة بالمال العام موضوع هذا الترخيص بعد هذا التاريخ انتفاعا بغير سند قانونى ، ولا يغير من ذلك استمرار الشركة فى سداد مقابل الانتفاع سنويا حتى نهاية سنة ١٩٤٨ ، طالما أن الترخيص لم يجدد لها ، وطالما أنها ملزمة على أى حال بدفع مقابل انتفاعها بغير سند بوصفه ريعا مستحقا للوزارة ، كذلك فان الترخيص الصادر للشركة فى سنة ١٩٤٩ ينص على وجوب دفع الجعل فى أول يناير من كل سنة ، وعلى أنه اذا تأخر دفعه لغاية يوم ١٥ من الشهر المذكور يصبح لاغيا من نفسه •

ولما كانت الشركة قد توقفت عن دفع هذا الجعل عن السنة الثانية ، فانه يعتبر ملغيا ابتداء من ١٦ يناير سنة ١٩٥٠ ، وبالتالى يعتبر انتفاع الشركة بالمال موضوع هذا الترخيص بعد هذا التاريخ انتفاعا بغير سند ، ولا يسقط حق الوزارة فى المطالبة بمقابل هذا الانتفاع الا بخمس عشرة سنة • واذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على أن هذين الترخيصين قد تجددا تجديدا ضمنيا فانه يكون مخالفا للقانون • ذلك أن الترخيص بالانتفاع بالمال العام سواء كان قرارا اداريا يصدر من جهة الادارة بارادتها المنزمة أم كان عقدا اداريا يجب أن يتوافر لتجديده من الشكل والاجراءات ما يجب أن يتوفر لانعقاده لأول مرة ، وهو ما لم يثبت تحققه فى خصوص هذه الدعوى •

وحيث ان هذا النعى مردود ، بأن الحكم الابتدائى الذى أخذ بأسبابه الحكم المطعون فيه - على ما يبين من أسبابه الواردة فى الرد على الوجه السابق - قد استند فيما استند اليه فى القول بقبول جهة الادارة استمرار الترخيص لمدة جديدة الى أن أشرت على هذه التراخيص بالتجديد فى فترة لاحقة لانتهاء مدتها - واذ كان هذا الذى قرره الحكم المطعون فيه ليس محل نعى من الطاعنة ، وكان **تأشير جهة الادارة على التراخيص بتجديدها بعد انتهاء مدتها تعتبر قرارا اداريا منها باجراء هذا التجديد ، وهذا القرار يفيد بذاته أن جهة الادارة اعتبرت التراخيص قائمة فى المدة السابقة على تجديدها اذ أن التجديد لا يرد على ترخيص سبق الغاؤه** • لما كان ذلك ، فان هذا الذى استند الى التراخيص الصادرة اليها وما رتب على ذلك من اعتبار مقابل الانتفاع رسما ، وبالتالى يكون النعى على أسبابه الأخرى - بفرض صحته - غير منتج »(٢٦) •

(٢٦) نقض مدنى ١٩٦٧/١٢/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٤ - ١٩٠١ - ٢٨٨ .

المبحث السادس
جريمة عدم تنفيذ البناء
وفقا للأصول الفنية والرسوم‍ات

(١٥١) النصوص القانونية :

تنص **المادة ١١ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

« يجب أن يتم **تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية ، وطبقا للرسومات** والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة .

٢ ـ ولا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم . أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ ، فيكتفى فى شأنها باثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها ، وذلك كله وفقا للأحكام والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

٣ ـ ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها » .

كما تنص **المادة ١/٢٢ من ذات القانون** المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ الصادر فى ١٩٩٢/٦/١ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أولائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » .

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« ونصت المادة (١١) على وجوب اتمام تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية

المقررة ، وهذا الحكم الأخير مستحدث ليس له نظير فى القانون الحالى • وقد قصد به سد الطريق أمام فئة من المغامرين دأبت على الغش فى المواد مما عرض الأموال والأرواح للخطر المحقق • وغنى عن البيان أن هذه المادة تخاطب القائم بالتنفيذ أيا كانت صفته مالكا أو مقاولا أو مهندسا أو غير ذلك •

وحظرت المادة المذكورة ادخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة ، مما يمس تخطيط البناء أو مطابقته للقانون أو لائحته أو القرارات المنفذة له ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة المختصة ، أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ : مثل التعديل فى مواقع الفتحات أو اختلاف أبعادها وما يماثل ذلك مما لا يؤثر على جوهر التصميم أو يخل بالاشتراطات المقررة ، فيكتفى فى شأنها باثبات الجهة المختصة على الرسومات المعتمدة أصولا وصورا ، وكل ذلك وفقا للأحكام والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية •

واحكاما للرقابة أوجبت المادة المشار اليها الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة ما يجرى من أعمال عليها ، وهو تكليف لم يفرضه القانون الحالى •

ومن المعروف أن القانون المدنى قد تضمن وهو بصدد تنظيم عقد المقاولة أحكاما مؤداها تضامن المهندس المعمارى والمقاول فى ضمان ما يحدث خلال عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم العمل — من تهدم كلى أو جزئى فيما شيداه من مبان أو اقامة منشآت ، فلو كان التهدم ناتج عن عيب من الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز اقامتها • وأن هذا الضمان يشمل ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته »(١) •

---

(١) راجع قرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ باصدار اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المواد ٣١ ، ٣٢ ، ٤٧ ، ٤٨ ، ٤٩ ، ٥٠ ، ٥٣ المتعلقة بموضوع الجريمة الحالية (المواد ٤٧ و٤٨ و٤٩ و٥٠ و٥٣ مستبدلة بقرار وزارة الاسكان ١٩٩٣/٧٨) •

— راجع أحكام النقض الآتية المتعلقة بموضوع الجريمة :

— نقض جنائى ١٩٤٧/١٠/٢٠ مجموعة القواعد القانونية ١ — ٤٧٥ — ٣١ •

— نقض جنائى ١٩٥٦/١١/٢٧ مجموعة القواعد القانونية ٣ — ٢٦٧ — ٩ •

— نقض جنائى ١٩٥٩/٥/٢٦ مجموعة محكمة النقض ١٠ — ٢ — ٥٧٩ — ١٢٩ •

— نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ — ٢ — ٥٧٤ — ١٠٩ •

وتنص المادة ٣/١ من الأمر العسكرى ٤/١٩٩٢ الصادر فى ١٩٩٢/١٠/٢٤ على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ — . . . .

٣ — عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء ، أو تنفيذها ، أو الاشراف على التنفيذ ، أو فى متابعته ، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة » .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر العسكرى على أنه :

« (١) مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر — يعاقب على مخالفة أحكام المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات .

(٢) وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو اصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا »(٢) .

— نقض جنائى ١٩٦٣/٢/١١ مجموعة محكمة النقض ١٤ — ١ — ١٢٤ — ٢٦ .
— نقض جنائى ١٩٦٥/١١/٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ — ٣ — ٨١٦ — ١٥٥ .
— نقض جنائى ١٩٦٧/٣/٢٧ مجموعة محكمة النقض ١٨ — ١ — ٤٣٩ — ٨٣ .
— نقض جنائى ١٩٧١/١/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٢ — ١ — ١٠ — ٢ .
— نقض جنائى ١٩٧١/١/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٢ — ١ — ٦٥ — ١٦ .
— نقض جنائى ١٩٧٣/١١/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٤ — ٣ — ٩٠٩ — ١٨٧ .
— نقض جنائى ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٤٣٤ لسنة ٥٩ قضائية .
— نقض جنائى ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٤٣٥ لسنة ٥٩ قضائية .

(٢) الجريدة الرسمية العدد ٤٣ (مكررا) فى ١٩٩٢/١٠/٢٤ .

المبحث السابع
جريمة الامتناع أو التراخي في
اقامة المكان المخصص لايواء السيارات

(١٥٢) النصوص القانونية :

تنص **المادة ١١ مكررا (١) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦** ، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) **في حالة تراخي المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات** ، أو عن تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية في العقار المملوك له ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو في حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا .

(٢) **فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرار بتكليف الجهة الادارية المذكورة** ، بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو **انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك** ، وادارة هذا المكان نيابة عنه ، وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة من صافي الايراد ، وتستوفي الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي ، قيمة ما أنفقت في انشاء أو اعداد أو تجهيز المكان بحسب الأحوال ، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته في الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص .

(٤) فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية

المختصة بادارة المكان فى الغرض المذكور ، لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة • ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك •

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر فى الجريدة الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة .» •

وتنص **المادة ٢٢ مكررا (٢) من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦** ، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب **بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ، ولا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه** ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من ارتكب احدى الأفعال الآتية :

١ ـ **الامتناع عن اقامة المكان المخصص لايواء السيارات** ، أو التراخى فى ذلك ، أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله ، أو استخدامه فى غير هذا الغرض ، وذلك بالمخالفة للترخيص ••• » •

وتنص **المادة ٤٩ مكررا من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى ١٠٦/ ١٩٧٦** ، الصادرة بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) **فى حالة تراخى المالك فى انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات** ، أو فى تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية التى تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو فى حالة استغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تجاوز شهرا •

(٢) واذا انقضت المدة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بانشاء أو اعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات ، أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية على نفقة المالك • وتقوم بادارة المكان المخصص لايواء السيارات نيابة عن المالك ، مقابل ٢٥٪ (خمسة وعشرون

فى المائة) من صافى الايراد · — وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقته فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال ·

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى ، لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص ·

(٤) واذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك ·

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر فى الوقائع المصرية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة »[١] ·

---

(١) راجع الالتزام الأول من التزامات المرخص له البند ٥٠ ص ١١٣ ·

المبحث الثامن
جريمة الامتناع أو التراخي في تركيب المصعد في المبنى

(١٥٣) النصوص القانونية :

تنص **المادة ١١ مكررا (١) من قانون المباني ١٠٦/١٩٧٦** ، المضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« (١) **في حالة تراخي المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات** ، أو عن **تركيب المصعد** ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية في العقار المملوك له ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو في حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تجاوز شهرا ٠

(٢) **فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة ، بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية** ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عنه ، وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرون في المائة من صافي الايراد ، وتستوفي الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي ، قيمة ما أنفقت في انشاء أو اعداد أو تجهيز المكان بحسب الأحوال، وذلك طبقا لما تحدد اللائحة التنفيذية ٠

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته في الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص ٠

(٤) فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض المرخص له ، كان للمحافظ اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة

بادارة المكان فى الغرض المذكور ، لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة . ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر فى الجريدة الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة » .

وتنص **المادة ٢٢ مكررا (٢) من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦** ، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب **بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو** باحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب احدى الأفعال الآتية :

١ - . . . .

٢ - **الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى** ، أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية ، أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى اجراء هذا التركيب . . . » .

وتنص **المادة ٤٩ (١) من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦** ، الصادر بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى دور فيه ١٦ مترا ، وذلك بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ، وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

وتنص **المادة ٤٩ مكررا (٢) من ذات اللائحة التنفيذية** ، المضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) **فى حالة تراخى المالك** فى انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات ، **أو فى تركيب المصعد ، أو** توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية التى تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو فى حالة استغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص

به ، تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تجاوز شهرا .

(٢) واذا انقضت المدة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بانشاء أو اعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات ، أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية على نفقة المالك . وتقوم بادارة المكان المخصص لايواء السيارات نيابة عن المالك ، مقابل اقتضاء ٢٥٪ (خمسة وعشرون فى المائة) من صافى الايراد ـ وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقته فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال .

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص .

(٤) واذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر فى الوقائع المصرية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة »(١) .

(١) راجع الالتزام الثانى من التزامات المرخص له البند ٥١ ص ٢١٧ .

المبحث التاسع
جريمة الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

(١٥٤) النصوص القانونية :

تنص **المادة ١١ مكررا (١) من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦** ، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) **فى حالة تراخى المالك** عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات ، أو عن تركيب المصعد ، **أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية فى العقار المملوك له ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى** ، أو فى حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تجاوز شهرا ٠

(٢) **فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة** بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية ، **أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق** ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عنه ، وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرون فى المائة من صافى الايراد ٠ وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى ، قيمة ما أنفقت فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال ، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية ٠

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص ٠

(٤) فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية

المختصة بادارة المكان في الغرض المذكور ، لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك •

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر في الجريدة الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى لمجلس الدولة » •

وتنص **المادة ٢٢ مكررا (٢) من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦** ، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من ارتكب **احدى الأفعال الآتية :**

١ ـ . . . .

٢ ـ . . . .

٣ ـ **الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق** • • • » •

وتنص **المادة ٤٩ مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦** ، الصادر بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) **فى حالة تراخى المالك** فى انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات ، أو فى تركيب المصعد ، **أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق** ، طبقا للاشتراطات الفنية التى تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو فى حالة استغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تجاوز شهرا •

(٢) واذا انقضت المدة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة ، بانشاء أو اعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات ، أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية على نفقة المالك • وتقوم

بادارة المكان المخصص لايواء السيارات نيابة عن المالك ، مقابل اقتضاء ٢٥٪ (خمسة وعشرون فى المائة) من صافى الايراد • – وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقه فى انشـاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال •

(٣) ويسلم المكان الى المـالك لادارته فى الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص •

(٤) واذا عاد المـالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحـافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهـة الادارية المختصة ، بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سـنة طبقا للأحكام السابقة • ويجوز تجديد هذه المـدة كلما اقتضى الأمر ذلك •

(٥) وتصدر قرارات المحـافظ طبقا لهذه المـادة مسببة ، وتنشر فى الجريدة الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محـكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة »(١) •

---

(١) راجع الالتزام الثالث منالتزامات المرخص له البند ٥٢ ص ١٢٠ •

– راجع الفصل السابع من اللائحة التنفيذية للقانون المواد ١٢١ – ١٣٣ ، المضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ •

المبحث العاشر
جريمة عـدم اسناد الاشراف
على التنفيذ الى مهندس

(١٥٥) النصوص القانونية :

تنص **المادة ١٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

« ١ ـ مع مراعاة أحكام المادة السابقة ، **يلزم طالبوا البناء بأن يعهدوا الى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها** ، اذا زادت قيمتها على خمسة آلاف جنيه • ويكون المهندس مسئولا مسئولية كاملة عن الاشراف على هذه الأعمال • وللجنة التنفيذية للمحافظة أن تلزم طالبى البناء بذلك فى الحالات الأخرى التى يحددها وتقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القدر •

٢ ـ ويصدر وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين ، قرارا ببيان الحالات التى يكون الاشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها •

٣ ـ وعلى الطالب قبل بدء فى التنفيذ أن يقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تعهدا كتابيا من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها •

٤ ـ وعلى المهندس فى حالة تحلله لأى سبب من الاشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة بذلك • وفى هذه الحالة توقف الأعمال •

٥ ـ وعلى الطالب اذا أراد الاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندسا نقابيا آخر ، مع تقديم التعهد المشار اليه فى الفقرة السابقة •

٦ ـ على المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات ، وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها » •

كما تنص **المادة ١/٢٢ من ذات القانون المستبدلة بالقانون ٢٥/ ١٩٩٢ على أنه :**

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » ٠

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« وبالرغم من ذلك ، ومن أن المشروع قد أوجب الالتزام فى التنفيذ بالأصول الفنية وبالترخيص الممنوح ، الا أنه حرص فى المادة (١٢) على الزام طالبى البناء بأن **يعهدوا الى مهندس نقابى معمارى أو مدنى يكون مسئولا مسئولية كاملة عن الاشراف الدائم على تيفيذ الأعمال المرخص فيها** اذا زادت قيمتها على خمسة آلاف ٠ وكذا فى الحالات الأخرى التى يحددها المجلس التنفيذى للمحافظة المختصة وتقل قيمتها عن هذا القدر ٠ وغنى عن البيان أنه يمكن للمجالس التنفيذية للمحافظات أن تأخذ فى اعتبارها على الأخص حالات المبانى والمنشآت التى تشتمل على أدوار علوية أو قاعات أو صالات أو غرف مخصصة لارتياد الجمهور أو للمحاضرات أو للدراسة وما شابه ذلك ، متى زاد مسطحها عن قدر معين ، وكذا الحالات ذات الطبيعة المتميزة من الناحية الانشائية أو من ناحية الغرض المخصصة من أجله أو ظروف التربة التى تقام عليها أو أعمال التدعيم والترميمات التى تحتاج لعناية خاصة ، وغير ذلك من الحالات التى ترى المحافظة أنه تتوافر فيها الاعتبارات الداعية الى الاشراف على التنفيذ من قبل مهندس نقابى معمارى أو مدنى ٠

ونظرا لوجود أعمال تحتاج بسبب نوعيتها الى أن يكون الاشراف على تنفيذها لأكثر من مهندس نقابى من تخصصات مختلفة ، فقد نصت هذه المادة على أن يصدر ببيان هذه الحالات قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين ٠

وأوجبت المادة المذكورة على الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم الى الجهة المذكورة كتابة بأية أعمال مخالفة فور اجرائها أيا كان مرتكبها ، وعليه الاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها ٠ وأنه على المهندس فى حالة تحلله

لأى سبب من الاشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المختصة كتابة بذلك ، وتوقف الأعمال فى هذه الحالة • وعلى الطالب للاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندسا آخرا مع تقديم التعهد المشار اليه • وعلى المهندس المشرف أن يخطر الجهة المختصة تعهداً مكتوبا من المهندس الذى اختاره لهذا الغرض يلتزم فيه رفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات »(١) •

(١) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٧ و٤٢٥٨ •

المبحث الحادى عشر
جريمة عــدم وضع لافتــة بالبيانات
عنــد الشروع فى البناء

(١٥٦) تمهيـــــد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المـادى للجريمة ، الركن المعنـوى للجريمة ، العقـوبة المقـررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة ٠

(١٥٧) تعريف الجريمة :

جرى قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقـانون ٣٠/١٩٨٣ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيـــان العقوبة المقررة للجريمة(١) ٠

ويمكن تعريف الجريمة الحالية بأنهـا **الجريمة التى لا يقوم فيها الجانى بوضـــع لافتة بالبيانات الخاصة برقم وتاريخ صـــدور الترخيص** ، ونوع ومستوى البناء ، وعدد الأدوار المرخص باقامتها ، وعدد الوحدات المخصصة للتأجير وللتمليك ، أسماء المالك والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول القائم به وشركة التأمين المبرم لديها وثيقة التأمين ، وذلك طبقا للنموذج الذى يصدر به قرار وزارة الاسكان ٠

(١٥٨) طبيعة الجريمة :

١ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

(من نوع الجنح) :

---

(١) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ ٠

قلنـا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى ثلاثة أنواع : الجنايات والجنح والمخالفات (المـادة ٩ عقوبات) · وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة فى القانون للجريمة · فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه فى المـادة ١٠ عقوبات فهى جناية · واذا كان العقاب مما نص عليه فى المـادة ١١ عقوبات فهى جنحة · واذا كان العقاب مما نص عليه فى المـادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة[٢] ·

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البنـاء ، نجد أن العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم **فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة** (المـادة ٥/٢٢ من قانون المبانى الحالى المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) ·

٢ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :

(مجرمة في تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العـام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائـم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة · ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه من تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تمليها الحاجات المتجددة للمجتمع[٣] ·

وبتطبيق هذه القـاعدة على جريمة عدم وضـع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، نجد أن **تجريمها ورد فى تشريع خاص** ، هو القـانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ (المـادتان ١٢ مكررا و٥/٢٢) ·

٣ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المـادى :

(سلبية ـ وقتية ـ بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المـادى أى الفعل

---

(٢) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ ·

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ ·

أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد • وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجانى المعاقب عليه • وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجانى أو استمراره • وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة او تكرار نشاط الجانى(٤) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، نجد أن هذه **الجريمة سلبية** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل سلبى يتمثل فى عدم قيام الجانى بوضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء •

كما نجد أن هذه **الجريمة وقتية** ، لأن نشاط الجانى فيها يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، وهو عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، دون تدخل ارادة الجانى بعد ذلك تدخلا متتابعا على النحو الذى ذهبت اليه محكمة النقض – ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التى تترتب على الجريمة بصفة عامة •

كذلك نجد أن هذه **الجريمة البسيطة** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل واحد هو عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، وذلك دون تكرار •

٤ – طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :
(من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية • وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجانى • فاذا كان نشاط الجانى متعمدا أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة عمدية • واذا كان نشاط الجانى غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية(٥) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند

---

(٤) راجع ضابطة التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ •

(٥) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ •

الشروع فى البناء ، نجد أن هذه **الجريمة عمدية** ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء .

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :
(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة(٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، نجد أن هذه الجريمة **من جرائم القانون العام** ، لأن نشاط الجانى فيها - وهو عدم القيام بوضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء - واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من **الجرائم العادية** ، لأن نشاط الجانى متجرد من كل عامل سياسى فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :
(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بآحاد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فاذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة . واذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بآحاد الناس(٧) .

---

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بآحاد الناس البند ١٢ ص ٣٥ .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة** ، لأن نشاط الجانى فيها — هو عدم القيام بوضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء — يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة بالجانى ، لأنه يؤدى الى التغرير بعامة الناس الذين يرغبون فى التعامل مع صاحب البناء .

(١٥٩) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه(٨) .

ولا يرجع التطور التاريخى والتشريعى لجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء الا الى سنة ١٩٧٦ حيث تضمنت المادة ١١ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ بذور هذه الجريمة بصورة غير صريحة ، أما القانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ فقد نص على هذه الجريمة صراحة فى المادة ١٣ مكررا ، وذلك على النحو الآتى :

١ — فى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ :

تنص **المادة ٣/١١ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه :

« ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ ، لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها » .

كما تنص **المادة ١/٣٢ من ذات القانون السالف** بعد تعديلها بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف

---

(٨) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٣ ص ٣٧ .

أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » .

وتقول **المذكرة الايضاحية للقانون** فى هذا الصدد :

« واحكاما للرقابة أوجبت المادة المشار اليها الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة ما يجرى من أعمال عليها ، وهو تكليف لم يفرضه القانون الحالى »(٩) .

٢ - فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى :

تنص **المادة ١٢ مكررا من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ - يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- نوع المبنى ومستوى البناء .
- عدد الأدوار المرخص باقامتها .
- عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك .
- اسم المالك وعنوانه .
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
- اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

٢ - ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالاسكان .

٣ - ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن اقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

٤ - ويجب على المالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه ، أن يضمن هذا الاعلان البيانات التى يجب ادراجها باللافتة المشار اليها .

---

(٩) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٧ .

٥ — وتسرى الأحكام السابقة على المبـانى التى يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ، ولو كان قد صـدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه .

٦ — ويلتزم المالك والمقاول باقامة اللافتـة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه » .

ويقول تقرير اللجنة المشتركة — من لجنتى الاسكان والمرافق العـامة والتعمير ، والشـئون الدسـتورية والتشريعية ومكتب لجنة الحـكم المحلى والتنظيمات الشعبية — **بصدد بيان اهداف مشروع القانون :**

« استهدف مشروع القانون ما يلى :

٧ — الزام كل من يشرع فى البناء أو التعلية وضـع لافتة تحمـل البيانات الجوهرية التى تفيد راغب التأجير أو التمليك ، كما تفيد المسئولين عن تطبيق قوانين توجيه وتنظيم أعمـال البناء على السـواء وأخصها رقم الترخيص وتاريخ صدوره ، ونوع البناء ومستواه ، وعدد الأدوار المسموح باقامتها ، وعدد الوحدات المزمع اقامتها وما خصص منها للتأجير والتمليك ، واسم المالك والمهندس المشرف على التنفيذ ، واسم المقاول القائم بالتنفيذ ، وشركة التأمين التى أبرمت وثيقـة التأمين ، طبقـا للنموذج الذى تحـدده اللائحة التنفيذية ، مع عقاب المخالف بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيـه ، وبالحبس مدة لا تزيد عـلى ثلاثة أشهر أو باحـدى هاتين العقوبتين » .

كما يقول تقرير اللجنـة المشتركة بصدد التعديلات التى ارتأتهـا اللجنة :

« ثانيا : كما أضافت اللجنة مادة جديدة برقم ١٢ مكررا الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ علاوة على ما أضافه مشروع القانون من مواد أخرى بأرقام ٢٢ مكررا ، ٢٢ مكررا (١) وذلك على الوجه الآتى :

مادة ١٢ مكررا :

تقضى هذه المـادة بالالتزام بوضـع لافتة فى موقع البنـاء تتضمن البيانات الخاصة بالترخيص وتاريخ صدوره ، ونوع المبنى ومستوى البناء تأجيرا وتمليكا ، واسم المـالك والمهندس المشرف على التنفيذ ، واسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه ، واسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقـة التأمين وعنوانها .

وقد وردت هذه المادة بمشروع القانون تحت رقم مادة رابعة – ورأت اللجنة نقلها بحيث تصبح رقم ١٢ مكررا ضمن المواد المضافة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، وذلك تنسيقا لمواد التشريع ، مع حذف الفقرة الخاصة بالمدة المقررة لانهاء الأعمال ، وذلك تيسيرا على أصـــحاب العقارات ومراعاة لمقتضيات الواقع العملى وظروف التشغيل » .

وتنص المـادة ٢٣ مكررا من اللائحة التنفيذية لقـانون المبانى الحـالى المستبدلة بقرار وزارة الاسكان ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« ١ – يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سـم تطلى ببوية الزيت أو البلاسـتيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنمـــوذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها .

٢ – وتثبت هذه اللافتة بما لا يجـــاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة »(١٠).

٣ – ويكون كل من المـالك والمقاول مسئولا عن اقامة هذه اللافتة ، وعن بقائها فى مكانها ، واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ » .

ويلاحظ على المادة ١٢ مكررا الملحوظات الآتية :

١ – أن هذه المـادة ليست جديدة تماما كمـــا يقول تقرير اللجنـة المشتركة ، فقد رأينا أنه منصوص عليهـــا بصورة غير صريحة فى المـادة ٣/١١ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، ولكن فضل القانون ١٩٨٣/٣٠ أنه نص عليها بصورة صريحة .

٢ – أن هذه المـادة وردت لأول مرة فى مشروع القـــانون المقدم من الحكومة تحت رقم مادة رابعة ، ولكن اللجنة المشتركة – من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية – رأت نقلها بحيث تصبح تحت رقم ١٢ مكررا

(١٠) راجع قرار وزارة التعمير والدولة للاسكان واستصـــلاح الأراضى ١٩٨٣/٣٥٧ – المنشور بجريدة الوقائع المصرية العدد ١٩٣ فى ١٩٨٣/٨/٢٣ – بتعديل بعض احكام اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ .

ضمن المواد المضافة الى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك بهدف التنسيق بين مواد القانون ٠

٣ — أن المادة الأصلية كانت تتضمن بيانا بخصوص المدة المقررة لانهاء الأعمال ، حيث كانت صيغتها الأولى تتضمن بيانا واردا بعد اسم شركة التأمين ، يقضى بوجوب بيان « المدة المقررة لانهاء الأعمال » ٠ ولكن اللجنة المشتركة حذفت هذا البيان ، وذلك بهدف التيسير على أصحاب العقارات ومراعاة لمقتضيات الواقع العملى وظروف التشغيل ، كما قال تقرير اللجنة المشتركة » ٠

٤ — أن السريان الزمانى للالتزام بوضع اللافتة يسرى بأثر فورى مباشر من تاريخ العمل بالقانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ أى فى ٨/ /١٩٨٣ ، سواء على من يرخص له بالبناء أو التعلية أو الاستكمال ، أو من سبق له الحصول على الترخيص بذلك ، قبل العمل بأحكام هذ القانون ، طالما أن المبانى ما زال يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى هذا التاريخ ٠ وبمعنى آخر فان الالتزام بوضع اللافتة يسرى على الترخيص الحالى والسابق طالما أن البناء أو التعلية أو الاستكمال ما زالت تجرى فى تاريخ العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ أى فى ١٩٨٣/٦/٨ ٠

(١٦٠) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذا مظهرا خارجيا ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب(١١) ٠

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى **جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء يتكون من ثلاثة عناصر** : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم وضع اللافتة ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع اللافتة وهو بيانات اللافتة ، والعنصر الثالث : يتعلق بشكل اللافتة وهو النموذج المقرر ٥ وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

---

(١١) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ ٠

العنصر الأول : عدم وضع لافتة :

تنص **المادة ١٢/مكررا من قانون المبانى الحالى ١٩٨٦/١٠٦** المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« **يتعين** عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى **مكان ظاهر** من موقع البناء **لافتة** ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الأول** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء **هو عدم وضع اللافتة** . فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم وضع اللافتة أو الاخلال بوضع اللافتة(١٢) .

فيجب وضع اللافتة **عند مرحلة الشروع فى البناء** . ففى هذه المرحلة الزمنية يتحقق الغرض المستهدف من وضع اللافتة ، وهو افادة راغب التأجير أو التمليك ، وكذلك افادة المسئولين عن تطبيق قوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء وذلك عند التعامل مع أصحاب العقارات على النحو الوارد بتقرير اللجنة المشتركة فى بيان أهداف مشروع القانون .

كذلك يجب وضع اللافتة فى **حالات البناء أو التعلية أو الاستكمال** على النحو الوارد بالفقرة الأولى من المادة . وكذلك يجب وضع اللافتة فى **حالة رابعة هى الاعلان عن بيع أو تاجير المبنى كله أو بعضه** على النحو الوارد بالفقرة الثالثة من المادة . ويعنى مفهوم المخالفة عدم لزوم وضع اللافتة فى غير تلك الحالات ، مثل حالات التوسيع أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو التشطيبات الخارجية .

ويكون وضع اللافتة **فى مكان ظاهر من البناء** . وتتحقق صفة الظهور بوضع اللافتة فى مكان يسهل فيه على الكافة رؤيتها وقراءتها والوقوف على ما تتضمنه من بيانات . كذلك تتحقق صفة الظهور عن طريق وسائل الاعلام بجعل اللافتة منشورة أو مسموعة أو مرئية فى الصحف والمجلات والاذاعة والتليفزيون والسينما .

وكذلك يكون وضع اللافتة فى **موقع البناء ذاته** على النحو الوارد بالفقرة الأولى من المادة . وليس هناك ما يمنع - بعد استيفاء ذلك - من

---

(١٢) الأستاذ رفعت عكاشة فى المرجع السابق ص ٦٥ .

وضع لافتة أو لافتات أخرى اختيارية فى موقع أو مواقع قريبة أو بعيدة من موقع البناء ٠

ويلاحظ أن الالتزام بوضع اللافتة **يسرى بأثر فورى مباشر** من تاريخ العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ أى فى يوم ١٩٨٣/٦/٨ ، سواء على الترخيص الجديد الصادر بعد العمل بأحكام هذا القانون بالبناء أو التعلية أو الاستكمال ، أو على الترخيص القديم الصادر قبل العمل بأحكام ذلك القانون طالما أن المبانى ما زال يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى هذا التاريخ ٠

كذلك يلاحظ أن الالتزام بوضع اللافتة يتعين تنفيذه **خلال ثلاثين يوما** من تاريخ العمل بقرار وزارة الاسكان ١٩٨٣/٣٥٧ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ٠ ويستمر وضع اللافتة طوال مدة التنفيذ على النحو الوارد بالفقرة الثالثة من المادة ٠

أما عن **المسئولية عن وضع اللافتة** فتقع على عاتق كل من مالك العقار والمقاول القائم بالتنفيذ وذلك فى الحالات الثلاث الأولى الخاصة بالبناء أو التعلية أو الاستكمال المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ، ولكن المسئولية تقع على عاتق مالك العقار وحده وذلك فى الحالة الرابعة الخاصة بالاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة ٠

العنصر الثانى : ألا تتضمن اللافتة البيانات المقررة :

تنص المادة ١/١٢ مكررا من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره ٠
- نوع المبنى ومستوى البناء ٠
- عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المرخص منها للتأجير والمخصص للتمليك ٠
- اسم المالك وعنوانه ٠
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ ٠

- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه •
- اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها » •

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثانى** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء **هو ألا تتضمن اللافتة البيانات المقررة** فهذا العنصر يتعلق بموضوع أو مضمون أو ماهية اللافتة وهو أن تتضمن البيانات المقررة •

ويلاحظ أن **الصيغة الأصلية للفقرة كانت تتضمن ثمانى بيانات** ، حيث كانت صيغتها الأولى تتضمن بيانا واردا بعد اسم شركة التأمين يقضى بوجوب بيان « المدة المقررة لانهاء الأعمال » • ولكن اللجنة المشتركة حذفت هذا البيان ، وذلك بهدف التيسير على أصحاب العقارات ومراعاة لمقتضيات الواقع العملى وظروف التشغيل ، كما قال تقرير اللجنة المشتركة •

كما يلاحظ أن **الفقرة أصبحت تتضمن سبعة بيانات** ، الأول خاص بالترخيص ، والثانى والثالث خاصين بالمبنى، والأربعة الأخيرة خاصة بأسماء المالك والمهندس والمقاول وشركة التأمين ، وذلك على النحو الآتى :

١ - رقم الترخيص وتاريخ صدوره •
٢ - نوع المبنى ومستوى البناء •
٣ - عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المرخص منها للتأجير والمخصص للتمليك •
٤ - اسم المالك وعنوانه •
٥ - اسم المهندس المشرف على التنفيذ •
٦ - اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه •
٧ - اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها •

كذلك يلاحظ أن **الهدف المقصود من هذه البيانات تحقيق مصلحتين** ، مصلحة الأفراد ومصلحة السلطة العامة • وتتحقق مصلحة الأفراد بحمايتهم من المشروعات الوهمية وعدم التغرير بعامة الناس الذين يرغبون فى التعامل مع صاحب البناء وتسهيل اطلاعهم على كافة البيانات والمعلومات الحقيقية الخاصة بالترخيص التى تفيد وجوده وصدوره بالفعل مثل رقمه وتاريخ صدوره ، والخاصة بالمبنى مثل نوعه ومستواه وعدد وحداته المخصصة للتأجير أو التمليك ، والخاصة بأسماء القائمين على انشاء المبنى أو تعليته أو استكماله مثل المالك والمهندس والمقاول وشركة التأمين • وتتحقق

مصلحة السلطة العامة بإفادة المسئولين عن تطبيق قوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء وتسهيل مهمتهم فى احكام الرقابة عليها(١٣) ·

العنصر الثالث : ألا تكون اللافتة بالنموذج المقرر :

تنص **المادة ١٢/٢ مكررا من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالاسكان » ·

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثالث** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء **هو ألا تكون اللافتة بالنموذج المقرر** · فهذا العنصر يتعلق بشكل اللافتة وهو ألا تكون بالنموذج المقرر ·

وقد أصدرت وزارة الاسكان القرار ١٩٨٣/٣٥٧ فى شأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بالقرار الوزارى ١٩٧٧/٢٣٧(١٤)

ويبين من القرار الوزارى ١٩٨٣/٣٥٧ أنه أضاف مادة جديدة برقم ٢٣ مكررا الى اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى · وقد تضمنت تلك المادة تحديد أمرين : الأول مواصفات اللافتة ، والثانى نموذج اللافتة ، وذلك بقولها :

« ١ - يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة ، مصنوعة من الصاج أو الخشب ، بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم ، مدهونة ببوية الزيت أو البلاستيك ، وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرافق لهذا القرار بحروف واضحة تسهل قراءتها ·

٢ - وتثبت هذه اللافتة على قوائم من الخشب أو المعدن ، أو تعلق على إحدى الحوائط الثابتة بطريقة فنية سليمة » ·

---

(١٣) الأستاذ رفعت عكاشة فى المرجع السابق ص ٦٥ ·
- الأستاذ حامد الشريف فى المرجع السابق ص ١٤٣ ·
- الأستاذ معوض عبد التواب فى المرجع السابق ص ٨١ ·

(١٤) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ١٩٣ فى ١٩٨٣/٨/٢٣ ·

فبالنسبة للأمر الخاص بمواصفات اللافتة ، فقد حدد القرار الوزارى ١٩٨٣/٣٥٧ خمس نقاط نشرحها على التوالى :

١ - **مادة اللافتة** : وهى أن تكون مصنوعة من الصاج والخشب • ولم يحدد القرر الوزارى نوع الصاج أو نوع الخشب ، ولذلك يستوى أى نوع من أنواع الصاج سواء كان رقيقا أو سميكا أو خفيفا أو ثقيلا • كذلك يستوى أى نوع من أنواع الخشب سواء كان من الأبيض أو الزان أو الأبلاكاش المضغوط أو غير ذلك •

٢ - **حجم اللافتة** : وهى أن تكون بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم • وتحديد هذا الحجم مقصود به ظهور اللافتة وسهولة رؤيتها وقراءتها ، ومن ثم فلا يجوز أن يقل حجم اللافتة عن المقاس المقرر لأن ذلك يقلل ظهورها وسهولة الرؤية والقراءة ، ولكن يجوز أن يزيد حجم اللافتة عن المقاس المقرر لأن ذلك يزيد ظهورها وسهولة الرؤية والقراءة •

٣ - **دهان اللافتة** : وهى أن تكون مدهونة ببوية الزيت أو البلاستيك• ونرى أن تحديد نوع الدهان على هذا النحو مقصود به ظهور اللافتة وسهولة رؤيتها وقراءتها ، ولذلك فليس هناك ما يمنع من دهان اللافتة بأى نوع آخر من الدهان يعمل على زيادة الظهور وسهولة الرؤية والقراءة •

٤ - **كتابة اللافتة** : وهى أن تكون مكتوبة بحروف واضحة تسهل قراءتها • وهذا التحديد مقصود به ظهور اللافتة وسهولة رؤيتها وقراءتها • ويجب أن تكون اللافتة مكتوبة باللغة القومية الرسمية وهى اللغة العربية ، وليس هناك ما يمنع من أن يضاف اليها لغة أو لغات أجنبية أخرى طالما أن ذلك يعمل على زيادة الظهور وسهولة الرؤية والقراءة •

٥ - **تعليق اللافتة** : وهى أن تكون معلقة على قوائم من الخشب أو المعدن أو على احدى الحوائط الثابتة بطريقة فنية سليمة •

وبالنسبة للأمر الثانى الخاص بنموذج اللافتة ، فقد حدد القرار الوزارى ١٩٨٣/٣٥٧ نموذج أو شكل اللافتة على النحو المرافق له ، وأوجب كتابة بيانات اللافتة الواردة بالمادة ١٢ مكررا بحروف واضحة تسهل قراءتها ، وذلك على النحو الآتى :

٦ - **نموذج اللافتة** :

نموذج اللافتة

عملية	انشاء تعلية استكمال	مبنى	سكنى ادارى فندق مستشفى	من المستوى	الفاخر فوق المتوسط المتوسط الاقتصادى

رقم الترخيص : .... تاريخ صدوره ....

عدد الأدوار المرخص باقامتها : ....

عدد الوحدات المزمع اقامتها : ....

عدد الوحدات المخصصة للتمليك : ....

عدد الوحدات المخصصة للتأجير : ....

اسم المالك : ....

عنوانه : ....

اسم المهندس المشرف على التنفيذ : ....

عنوانه : ....

اسم المقاول القائم بالتنفيذ : ....

عنوانه : ....

شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين : ....

عنوانها : ....

(١٦١) الركن المعنوى للجريمة :

قلنـــا أن **الفقه يعرف الركن المعنوي للجريمة بوجه عام** بأن يـكون النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صـــدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى ٠

وقلنا أن **الفقه يعرف القصد الجنائى** بأنه تعمد ارتكاب الجريمة الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا ٠ فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته ٠ والثانى : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه ، وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ، غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون(١٥) ٠

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عـــدم وضع لافتة بالبيانات عنـد الشروع فى البناء ، نجد أن القصد الجنائى مفترض فى تلك الجريمة ٠ ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المـادة ١٢ مكررا من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المضافة بالقـــانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ ، الا أن ذلك يستخلص عن طريق اســـتقراء نصـوص القانون ٠ فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى العـــام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائى الخاص لتحقق أركان هذه الجريمة ٠

(١٦٢) العقوبة المقررة للجريمة :

تنص **المـادة ٥/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المعـــدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« وكل مخالفة لأحـكام المـادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيـه ، أو باحدى هاتين العقوبتين » ٠

ويبين من هذه الفقرة الآتى : -

١ - ان المشرع أفرد جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى

---

(١٥) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٥٦ ٠

البناء **بعقوبة مغايرة** عن العقوبة المقررة لجرائم المبانى الأخرى المنصوص عليها فى المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من قانون المبانى الحالى المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ (المادة ١/٢٢ المعدلة) ٠

٢ ـ أن العقوبة الأصلية المقررة لجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء تعتبر أخف من العقوبة الأصلية المقررة لجرائم المبانى الأخرى السالفة ٠ فالحد الأقصى لعقوبة الحبس فى الجريمة الحالية شهر ، أما الحد الأقصى لعقوبة الحبس فى جرائم المبانى الأخرى ثلاث سنوات (المادة ١/١٨ عقوبات) ٠ وعقوبة الغرامة فى الجريمة الحالية من مائة جنيه الى ألف جنيه ، أما عقوبة الغرامة فى جرائم المبانى الأخرى فهى نسبية اذ تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ٠

٣ ـ أن العقوبة الأصلية المقرر للجريمة الحالية هى الحبس وحده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى شهرا ٠ والغرامة وحدها الأدنى مائة جنيه وحدها الأقصى ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين ٠

٤ ـ **أن الجزاء السالف** الوارد بالمادة ٥/٢٢ من قانون المبانى الحالى المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ يقتصر على الاخلال بوضع اللافتة ، أما عدم صحة بيانات اللافتة فتخضع لأحكام القواعد العامة فى قانون العقوبات[١٦] ٠

٥ ـ ان المسئولية الجنائية عن وضع اللافتة تقع على عاتق كل من مالك العقار والمقاول القائم بالتنفيذ وذلك فى الحالات الثلاث الأولى الخاصة بالبناء أو التعلية أو الاستكمال المنصوص عليها فى المادة ١/١٢ مكررا ، ولكن المسئولية الجنائية تقع على عاتق مالك العقار وحده وذلك فى الحالة الرابعة الخاصة بالاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه المنصوص عليها فى المادة ٤/١٢ مكررا ٠

(١٦٣) القواعد الخاصة بالتصالح ـ احالة[١٧] :

---

(١٦) الأستاذ رفعت عكاشة فى المرجع السابق ص ٦٥ ٠
ـ الأستاذ حامد الشريف فى المرجع السابق ص ١٤٥ ٠
(١٧) راجع الشرح بمزيد من التأصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ ٠
ـ راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ ٠

المبحث الثاني عشر
جريمة عـدم تضمين عقود
بيع أو ايجار الوحدات البيانات القانونية

(١٦٤) النصوص القانونية :

تنص **المـادة ١٢ مكررا (١) من قانون المباني ١٠٦/١٩٧٦** ، المضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هـذا القانون على نموذج ، يتضمن كافة البيـانات المتعلقة بترخيص البنـاء أو التعلية ، شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها • وكذا البيانات الخاصة بأماكن ايواء السـيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات » •

وتنص **المـادة ٢٢ مكررا من قانون المبانى ١٠٦/١٩٧٦** ، المضـافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من ارتكب احدى الأفعال الآتية :

١ ـ • • • • • • • • • • • • • •

٤ ـ عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون ، البيانات المنصوص عليها فى المـادة ١٢ مكررا (١) ••• » •

وتنص المـادة ٦٠ مكررا من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٠٦/ ١٩٧٦ ، الصادرة بقرار وزارة الاسكان ٢٣٧/١٩٧٧ ، والمضـافة بالقرار الوزارى ٧٨/١٩٩٣ على أنه :

« (١) يجب أن تحرر عقود بيـع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحـكام

قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، طبقا للنموذج المرافق ، ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية ، وتشتمل على :

ـ عنوان العقار .
ـ مساحة العقار .
ـ مساحة الوحدة محل العقد وبيانها .
ـ اسم المالك أو المؤجر ومحل اقامته .
ـ اسم المشترى أو المستأجر ومحل اقامته .
ـ رقم الترخيص وتاريخه .
ـ الجهة الصادر منها .
ـ عدد الأدوار المرخص بها .
ـ عدد الوحدات المرخص بها .
ـ البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات .
ـ البيانات الخاصة بالمصاعد .
ـ البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق .

«(٢) ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات »(١) .

---

(١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٤ .

نموذج عقد بيع / ايجار وحدة

خاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء(١)

البيانات المتعلقة بالعقار :

- عنوان العقار : . . . .
- قيمة العقار : . . . .
- أساس الملكية : . . . .
- رقم الترخيص وتاريخه : . . . .
- الجهة الصادر منها : . . . .
- عدد الأدوار المرخص بها : . . . .
- عدد الوحدات المرخص بها : . . . .
- البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات بالعقار . . . .
- البيانات الخاصة بالمصاعد . . . عدد المصاعد . . . . . . سعة المصعد . . . .
- البيانات الخاصة بتامين العقار ضد الحريق : . . . .

البيانات الخاصة بالوحدة محل العقد :

- رقم الوحدة : . . . .
- مساحة الوحدة : . . . .
- وصفها : . . . .
- الثمن أو قيمة الايجار : . . . .
- مدة العقد (فى حالة الايجار) : . . . .

---

(١) تحرر عقود البيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء طبقا لهذا النموذج ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن البيانات الواردة فيه .

البيانات الخاصة بالطرف الأول مالك العقار ـــــــ بائع / مؤجر :

- الاسم : . . . .

- اثبات الشخصية : بطاقة ـــــــ عائلية / شخصية /رقم . . . مسلسل رقم . . .

- بتاريخ / / جهة صدورها . .

- محل الاقامة : . . . .

البيانات الخاصة بالطرف الثانى ـــــــ مشترى / مستأجر :

- الاسم : . . . .

- اثبات الشخصية : بطاقة ـــــــ عائلية / شخصية /رقم . . . مسلسل رقم . . . . .

- بتاريخ / / جهة صدورها . . . . . .

- محل الاقامة : . . . .

شروط العقــد

التزامات الطرف الأول(٢) :

١ ـ . . . . ٣ ـ . . . .

٢ ـ . . . . ٤ ـ . . . .

التزامات الطرف الثانى(٣) :

١ ـ . . . . ٣ ـ . . . .

٢ ـ . . . . ٤ ـ . . . . .

الطرف الثانى	الطرف الأول
مشترى/مستأجر	بائع/مؤجر

---

(٢) و(٣) ينص فى العقد على كافة الشروط والالتزامات التى يرتضى الطرفان النص عليها فيه طبقا للقوانين المعمول بها .

المبحث الثالث عشر
جريمة البناء خارج خط التنظيم

(١٦٥) تمهيـــد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة البناء خارج خط التنظيم ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

(١٦٦) تعريف الجريمة :

جرى قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة البناء خارج خط التنظيم ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة(١) .

ويمكن تعريف جريمة البناء خارج خط التنظيم بأنها الجريمة التى يقوم فيها الجانى بالبناء أو التعلية فى الأجزاء البـارزة عن خطوط التنظيم . أما القيام بأعمال التدعيم لازالة الخلل أو أعمال البياض فليست مجرمة . مـع ملاحظة أن المقصود بخط التنظيم الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة (المواد ٢/١٣ من قانون المبانى الحـالى ١٠٦/١٩٧٦ و٢٤ من اللائحـة التنفيـذية للقـانون و٥/١ و٢ من الأمر العسكرى ٤/١٩٩٢) .

(١٦٧) طبيعة الجريمة :

١ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :
(من نوع الجنايات)

قلنا أن الجرائم بصـــفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى

---

(١) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

ثلاثة أنواع هى : الجنايات والجنح والمخالفات (المـادة ٩ عقوبات) • وضابط التفرقة بين هذه الانواع هو العقوبة الأصلية المقررة فى القانون للجريمة • فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه فى المـادة ١٠ عقوبات فهى جناية • واذا كان العقاب مما نص عليه فى المـادة ١١ عقوبات فهى جنحة • واذا كان العقاب مما نص عليه فى المـادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة[٢] •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة السجن ، ومن ثم فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها جناية (المواد ١/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، و ١/٥ و٢ من الآمر العسكرى ١٩٩٢/٤) •

٢ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :
(مجرمة فى تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليهـا التشريعات الجنائية الخاصة • ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجمـوعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تمليها الحاجات المتجددة للمجتمع[٣] •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن تجريمها ورد فى تشريع خاص ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيـه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ •

٣ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المـادى :
(ايجابية ـ مستمرة استمرارا ثابتا ـ بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المـادى أى الفعل أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم

---

(٢) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ •

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ •

سلبية ، جرائم وقتيه وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم إعتياد ، وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت أو استمرار نشاط الجاني . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجاني(٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن **هذه الجريمة ايجابية** ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل ايجابي يتمثل في قيام الجاني بالبناء خارج خط التنظيم .

كما نجد أن هذه الجريمة **مستمرة استمرارا ثابتا** ، لأن نشاط الجاني فيها ـ وهو البناء خارج خط التنظيم ـ وان كان يتكون من فعل واحد يحدث في وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه ، بغير حاجة الى تدخل متجدد من جانب الجاني مثل الجريمة الوقتية ، الا أن استمرار البناء كأثر للجريمة يجعلها مستمرة استمرارا ثابتا(٥) . ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التي تترتب على الجريمة الوقتية .

كذلك نجد أن هذه **الجريمة بسيطة** ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل واحد هو البناء خارج خط التنظيم ، وذلك دون تكرار .

٤ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :
(من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجاني .

فاذا كان نشاط الجاني متعمدا أى يتطلب القانون فيه توافر القصد

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

(٥) نقض جنائي ١٩٤٠/١١/١١ مجموعة القواعد القانونية ١ ـ ٤٨٤ ـ ١١ .
ـ نقض جنائي ١٩٥٠/٣/١٤ مجموعة القواعد القانونية ١ ـ ٤٨٥ ـ ١٣ .
ـ نقض جنائي ١٩٥١/٤/٢٣ مجموعة القواعد القانونية ١ ـ ٤٨٥ ـ ١٤ .
ـ نقض جنائي ١٩٦٦/٢/٢٨ مجموعة أحكام النقض ١٧ ـ ١ ـ ٢٠٣ ـ ٣٧ .
ـ نقض جنائي ١٩٦٦/٢/٢٨ مجموعة أحكام النقض ١٧ ـ ٦ ـ ٢٠٧ ـ ٣٨ .

الجنائى فالجريمة عمديه · واذا كان نشاط الجانى غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية(٦) ·

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن هذه **الجريمة عمدية** ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد البناء خارج خط التنظيم ·

٥ ــ طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :

(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية · وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة(٧) ·

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج التنظيم ، نجد أن هذه الجريمة **من جرائم القانون العام** ، لأن نشاط الجانى فيها ــ وهو البناء خارج خط التنظيم ــ واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات ·

كما نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم العادية** ، لأن نشاط الجانى فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها ، أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها ·

٦ ــ طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :

(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بآحاد الناس · وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر · فاذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة · واذا كان نشاط الجانى يضر

---

(٦) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ ·

(٧) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ ·

بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بآحاد الناس(٨) ٠

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة** ، لأن نشاط الجانى فيها - وهو البناء خارج خط التنظيم - يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة للجانى ، لانه يؤدى الى فوضى فى البناء ، وزحف المبانى العشوائية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم بصورة تسد الطرق والشوارع وتشوه جمال المدينة وتخلط بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة ٠

(١٦٨) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل ٠ وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه(٩) ٠

ويلاحظ أن جريمة البناء خارج خط التنظيم قديمة قدم جريمة البناء بدون ترخيص ، فالتطور التاريخى والتشريعى لهذه الجريمة يرجع الى الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ ٠ أما النص الصريح على هذه الجريمة فقد ظهر لأول مرة فى سنة ١٩٦٢ ، وذلك على النحو الآتى :

١ - فى الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم :

تنص **المادة الأولى من الأمر العالى الصادر ٢٦ أغسطس ١٨٨٩** الخاص بمصلحة التنظيم على أنه :

« لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى فى المدن والقرى الموجودة بها الآن مصلحة تنظيم ٠٠٠ الا بعد حصوله على الرخصة وخط التنظيم ٠٠٠ » ٠

كما تنص **المادة ١١ من ذات الأمر العالى** على أنه :

« من يخالف حكما من أحكام المادة الأولى من أمرنا هذا يعاقب

---

(٨) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بآحاد الناس البند ١٢ ص ٣٥ ٠

(٩) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٤ ص ٣٧ ٠

بالعقوبات الآتية :

أولا : اجراء أعمال بدون رخصة ، وخارجة عن خط التنظيم ، أو الحد المعين للتعلية ، يستوجب توقيع العقوبة المدونة فى المادة (٣٤١) من قانون العقوبات الأهلى ، توقيع العقوبة المدونة فى المادة (١٣١) من قانون العقوبات المختلط ، وذلك فضلا عن هدم الأعمال المذكورة على مصاريف مرتكب المخالفة •

ثانيا : اجزاء أعمال بدون رخصة انما داخلة فى خط التنظيم ، تستوجب توقيع العقوبة المقررة فى المادتين المذكورتين آنفا ، وذلك فضلا عن الزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم الرخصة »(١٠) •

ويبين من هاتين المادتين أنه يمكن القول بأن البناء خارج خط التنظيم مجرم منذ قرن من الزمان ، ذلك أن المشرع يحرم البناء دون الحصول على ترخيص وخط التنظيم ، فاذا لم يحصل صاحب البناء على خط التنظيم الذى يبين له الحدود التى يتعين عليه التزامها ، وبنى خارج هذه الحدود فانه يتعرض للعقوبة لبنائه خارج خط التنظيم ، وكل ما هنالك أن المشرع لم ينص على جريمة البناء خارج خط التنظيم كجريمة مستقلة •

٢ - فى القانون ٥١/١٩٤٠ الخاص بتنظيم المبانى :

تنص **المادة ٢ من القانون ٥١/١٩٤٠** الخاص بتنظيم المبانى على أنه :

« تصرف الرخصة متى ثبت أن رسم البناء المطلوب اجراؤه مطابق للشروط الواردة فى هذا القانون وفى اللوائح التنفيذية ، فيما يتعلق بأمن سكان البناء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصحتهم أو بالوقاية من الغازات الجوية أو بقواعد تنسيق وتجميل المدن » •

كما تنص **المادة ١٨ من ذات القانون** على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش ، وكل مخالفة لأحكام المواد من ٣ الى ١٠ يجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو هدم الأعمال المخالفة لأحكام تلك المواد »(١١) •

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع لم يجعل من تجريم البناء خارج

---

(١٠) جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٩ فى ١٨٨٩/٩/٢ •

(١١) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٩ فى ١٩٤٩/٦/٢٠ •

خط التنظيم جريمة مستقلة ، بل جعل من شروط صرف الرخصة أو ترخيص البنـاء وجوب مراعاة ما يتعلق بأمن سكان البنـاء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصحتهم وقواعد تنسيق وتجميل المدن وكلهـا أمور تتعلق بالبناء خارج خط التنظيم .

٣ ـ فى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المبانى :

تنص **المـادة ١/٢ من القانون ١٩٤٨/٩٣** بشأن تنظيم المبانى على أنه :

تصرف الرخصـة متى ثبت أن مشروع البنـاء المطلوب اقامته مطابق للشروط الواردة فى هذا القـانون وفى اللوائـح التنفيذية ، فيمـا يختص بأمن سـكان البناء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصحتهم ومستوف من حيث الواجهات الخارجية للأصول المعمارية الخاصة بقواعد تنسيق المدن .

كما تنص المـادة ١٨ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحـكام هذا القانون أو اللائحة التنفيذية يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش ، ويجب الحـكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال »(١٢) .

ويبين من هاتين المـادتين أن القانون ١٩٤٨/٩٣ قد سـار على نهج القانون ١٩٤٠/٥١ فلم يجعل من تجريم البناء خارج خط التنظيم جريمة مستقلة ، بل جعل من شروط صرف الرخصة أو ترخيص البناء وجوب مراعاة ما يختص بأمن سـكان البناء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصـحتهم واسـتيفاء الواجهات الخارجية للأصـول المعمارية الخاصة بقواعد تنسيق المـدن .

٤ ـ فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المبانى :

تنص **المـادة ١٢ من القرار الجمهـورى بالقانون ١٩٦٢/٤٥** فى شأن تنظيم المبانى على أنه :

« ١ ـ يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المختص .

---

(١٢) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٠ فى ١٩٤٨/٧/١ .
ـ راجع النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٤٨)

٢ - ومع عدم الاخلال بأحكام قانون نزع الملكية يحظر - من وقت صدور هذا القرار - اجراء أعمال البناء أوالتعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، ويعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا . أما أعمال التدعيم لازالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها » .

كما تنص **المادة ١/١٦ من ذات القرار الجمهورى بالقانون** على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها . ويجب الحكم فيه فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المشار اليها فى المادة ١٤ » .

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« وتبسيطا لاجراءات واعتماد خطوط التنظيم وتعديلاتها وسرعة انهاء هذه الاجراءات ، فقد خولت المادة ١٢ المحافظ المختص السلطة فى اعتماد هذه الخطوط بعد موافقة المجلس المختص . كما حظرت هذه المادة على أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم .

وبينما رخصت فى اجراء أعمال التدعيم لازالة الخلل ، وأعمال البياض وحماية لحقوق الأفراد فقد نص الزام الادارة بتعويض أولى الشأن فى حالة الحظر تعويضا عادلا »(١٣) .

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع قد جعل من تجريم البناء خارج خط التنظيم جريمة مستقلة لأول مرة فى القرار الجمهورى بالقانون ١٩٦٢/٤٥ ، فلم يكتف بجعل وجوب مراعاة خطوط التنظيم شرطا من شروط صرف الرخصة أو صدور الترخيص بالبناء كما فعلت تشريعات المبانى السابقة عليه ، بل أفرد لهذه الجريمة مادة مستقلة ، ونص صراحة على تجريم البناء خارج خط التنظيم لأول مرة فى مصر .

٥ - فى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ :

المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٨٤/٥٤ :

تنص **المادة ١٣ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** فى شأن توجيه

---

(١٣) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ فى ١٩٦٢/٢/٤ .
- راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) ص ٢٠٦ .

وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ – يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة ·

٢ – ومع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر – من وقت صدور القرار المشار اليه فى الفقرة السابقة – اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا · أما أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذا أعمال البياض فيجوز القيام بها ·

٣ – واذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا » ·

كما تنص **المادة ١/٢٢ من ذات القانون** المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » ·

وتقول **المذكرة الايضاحية للقانون** فى هذا الصدد :

« وقد خولت المادة (١٣) المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة اصدار قرار باعتماد خطوط التنظيم للشوارع · وحظرت على أصحاب الشأن – من وقت صدور هذا القرار – اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم · وحماية لحقوق الأفراد نصت على تعويضهم فى هذه الحالة تعويضا عادلا · ورخصت المادة المذكورة فى أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذا أعمال البياض ·

وأجازت المادة المذكورة للوحدة المحلية المختصة الغاء التراخيص الممنوحة أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالبناء أو الأعمال أو لم يشرع بشرط تعويضه تعويضا عادلا · وقد تركت هذه المسألة جوازية لتقدير الادارة المحلية المختصة لكى

توازن بين مقتضيات المصلحة العامة فى الغاء التراخيص أو تعديلها وبين التزامها بالتعويض فى حالة اجراء ذلك »(١٤) ·

ويبين من هاتين المادتين أن قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقانونين ٣٠/١٩٨٣ و٥٤/١٩٨٤ قد سار على نهج القرار الجمهورى بالقانون ٤٥/١٩٦٢ فى جعل تجريم البناء خارج خط التنظيم جريمة مستقلة وعدم الاكتفاء بجعل وجوب مراعاة خطوط التنظيم شرطا من شروط صرف الرخصة أو صدور الترخيص بالبناء كما فعلت تشريعات المبانى السابقة عليها ، بل أفرد لهذه الجريمة مادة مستقلة للتجريم ، ونص على تجريم البناء خارج خط التنظيم على النحو السالف ·

٦ ـ فى الأمر العسكرى ٤/١٩٩٢ الصادر فى ٢٤/١٠/١٩٩٢ :

تنص **المادة ١/٥ من ذات الأمر العسكرى** على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ ـ . . . .

٥ ـ اجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة **فيما يجاوز خطوط التنظيم** أو قيود الارتفاع المقررة » ·

وتنص **المادة ٢ من ذات الأمر العسكرى** على أنه :

« ١ ـ مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات ·

٢ ـ وتكون العقوبة بالأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو اصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا » ·

(١٦٩) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط

---

(١٤) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ (تابع) فى ٩/٩/١٩٧٦ ·

ـ راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٢٠ ·

الذى يصدر عن الجانى ، متخذا مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب(١٥) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن **الركن المادى فى جريمة البناء خارج خط التنظيم يتكون من ثلاثة عناصر** : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو اجراء أعمال البناء أو التعلية ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع التهمة وهو الخروج على خط التنظيم ، والعنصر الثالث يتعلق بمناسبة الجريمة وهى أن يكون الحظر من وقت اعتماد خطوط التنظيم للشوارع . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

العنصر الأول : اجراء أعمال البناء أو التعلية :

تنص **المادة ٢/١٣ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه :

« ومع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات العامة أو التحسين ، يحظر ... **اجراء أعمال البناء أو التعلية** ... أما أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذا أعمال البياض فيجوز القيام بها » .

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الأول** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة البناء خارج خط التنظيم **هو اجراء أعمال البناء أو التعلية** ، فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو اجراء أعمال البناء أو التعلية .

ويقصد باجراء أعمال البناء المعنى الذى رأيناه بصدد جريمة البناء بدون ترخيص ، حيث **يعرف الفقه المبنى** بأنه مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبا أو جيرا أو جبسا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا ، شيدتها يد انسان ، لتتصل بالأرض اتصال قرار(١٦) . وبمعنى آخر هو كل شىء متماسك ، من صنع الانسان اتصل بالأرض اتصال قرار(١٧) . ويبين من هذا التعريف **وجود ثلاث خصائص للمبنى . الخصيصة الأولى** تتعلق بمادته وهى كل شىء متماسك من الطوب أو الحجارة أو الأسمنت المسلح أو الطوب اللبن المخلوط بالطين والتبن أو الخشب المعروف بالبغدادلى

(١٥) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .
(١٦) الدكتور السنهورى الوسيط جـ ١ بند ٧١٤ ص ١٠٧٢ .
ـ الدكتور السنهورى الوسيط جـ ١ مج ٢ س ١٩٨١ بند ٧١٤ ص ١٥٠٦ .
(١٧) الدكتور عبد الناصر العطار المرجع السابق ص ٨ .

المخلوط بالحجارة الصغيرة والأسمنت • وعلى ذلك فلا يعتبر مبنى فى عرف قوانين المساكن العقار بالتخصيص مثل المصاعد • — **والخصيصة الثانية** تتعلق بصانعه وهو أن يكون من صنع الانسان • وعلى ذلك فاذا أقيم حائط بفعل الانسان من المواد السالفة فهو مبنى ، أما اذا أدت عوامل أخرى جوية أو جيولوجية الى تكوين مثل هذا الحائط فلا يعتبر مبنى لأنه ليس من صنع الانسان ، وان اتصلت بالأرض اتصال قرار • — **والخصيصة الثالثة** تتعلق باستقراره وهى أن يتصل بالأرض اتصال قرار ، بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدم أو الحاق خسارة به • وعلى ذلك فمجرد رص طوب أو حجارة على هيئة سور أو جدار أو اقامة سقالة من الحديد أو منزل كامل من الخشب فلا يعتبر كل ذلك بناء ، لأنه لا يتصل بالأرض اتصال قراره ويلاحظ أن الاتصال قد يكون بطريق غير مباشر مثل بناء دور علوى فوق الأرضى متصل بالأرض اتصال قرار(١٨) •

ويعرف القضاء المبنى بقوله : « المراد بالمبنى فى خصوص تنظيم وهدم المبانى كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه • والمقصود بالهدم ازالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له • ولما كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر بداءة ما اذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون بالدور الثانى وما اذا كان الطاعن أزاله كله أو بعضه ، وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى ، فانه يكون معيبا بالاخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار اثباتها فيه بما يستوجب نقضه والاحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذى لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة »(١٩) •

ويستوى موقع المبنى ، أو نوعه ، أو الغرض منه ، أو مالكه •

ويقصد **باجراء أعمال التعلية** المعنى الذى رأيناه بصدد جريمة البناء بدون ترخيص ، وهو الارتفاع بالمبنى القائم الى أكثر من الارتفاع المرخص به ، وبمعنى آخر زيادة عدد طوابق المبنى القائم الى أكثر من العدد الوارد بالترخيص • مثل اقامة طابق فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص(٢٠) • — وقد تضمن تقرير اللجنة المشتركة

(١٨) راجز المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٦٠ •
(١٩) نقض جنائى ١٩٧٠/٤/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢١ — ٢ — ٥٧٧ — ١٣٣ •
(٢٠) راجع البند ٣١ ص ٦٨ •

من لجنتى الاسكان أن من أسباب ظاهرة انهيار المبانى « المضاربة » على أسعار الأراضى مما أدى الى ارتفاع ثمنها ، الأمر الذى دفع بعض الملاك الى الارتفاع بالمبانى عن الحدود المقررة قانونا لتعويض الارتفاع فى أسعار الأراضى » ٠ كما تضمن تقرير اللجنة المذكورة التوصية الآتية « القضاء على المضاربة فى أسعار الأراضى الفضاء وذلك بتوفير الأراضى اللازمة للبناء بأسعار مخفضة وتخطيط مناطق جديدة مع توفير المرافق العامة الأساسية لها »(٢١) ٠

ويلاحظ أن المشرع قصر الحظر هنا على اجراء أعمال البناء أو التعلية ، **دون أعمال التدعيم لازالة الخلل أو أعمال البياض** اللذان أجاز القيام بهما ٠

ويقصد بأعمال التدعيم هنا أعمال التدعيم لازالة الخلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم ، دون أعمال التدعيم التى يقصد بها تقوية البناء لأن المشرع أراد بقاء المبانى الواقعة خارج خطوط التنظيم على حالها حتى تزول ، فلا يجوز تقويتها أو تعليتها أو اعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزانة العامة تبعا لهذه الزيادة ٠

وقضت محكمة النقض فى هذا الصدد :

« **أعمال الترميم** فى حكم المادة الثالثة عشر من القانون ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ (المقابلة للمادة ١٣ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦) لا تجاوز ما يرد على المبنى من اصلاحات تقتضيها الضرورة لازالة ما يعتوره من خلل — وهى لا تعنى القيام بانشاءات جديدة — كما أنها **تختلف عن أعمال التدعيم التى يقصد بها تقوية البناء — لأن الشارع أراد بقاء المبانى الواقعة خارج خط التنظيم على حالها حتى تزول ، فلا يجوز تقويتها أو تعليتها أو اعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزينة العامة تبعا لهذه الزيادة** ٠

فاذا كان مفاد ما أثبته مهندس التنظيم فى محضره أن ما قام به المتهم لم يكن ترميما لازالة خلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم ، وانما كان هدما واعادة بناء مما يدخل فى نطاق الأعمال المحظورة طبقا لنص المادتين الأولى والثالثة عشر من قانون تنظيم المبانى ، فان الحكم اذ قضى باعتبار هذه الأعمال من أعمال الترميم المباح القيام بها يكون مخطئا فى تطبيق القانون

---

(٢١) راجع تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب عن مشروع القانون ٣٠/١٩٨٣ بتعديل قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ٠

على واقعة الدعوى مما يتعين معه نقضه نقضا جزئيا وتصحيحه بالنسبة لعقوبة الهدم »(٢٢) ٠

ويقترب الترميم من الصيانة ٠ ويعرف الفقه الترميم بأنه اصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته ، سواء أكان العيب نتيجة خطأ فى الاستعمال ، أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال ، أو بسبب الاستعمال العادى وما قد يتطلبه(٢٣) ٠ وقد تضمنت المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن ١٩٧٧/٤٩ أمثلة عديدة للترميم(٢٤) ٠

كما يعرف الفقه الصيانة بأنها ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته ، للحفاظ عليه فى حالة تمكنه من استمرار الانتفاع به ٠ وتنقسم الصيانة الى نوعين : صيانة دورية وصيانة عامة ٠ وقد تكون الصيانة دورية من ناحية الخدمات التى تؤدى للمبنى أو ملحقاته (أى كوصف لهذه الخدمات) ، ومن ناحية المقابل الذى يؤدى عنها كأقساط صيانة المصعد للأشخاص أو البضائع أو ماكينة المياه التى تؤدى شهريا أو كل ثلاثة أشهر مقابل قيام الشركة التى تتولى الصيانة بالاشراف من تلقاء نفسها على الماكينة وتأمين حسن استعمالها وسلامتها ٠ — وقد تكون الصيانة عامة بمعنى الاصلاحات الواجب القيام بها لاعادة تشغيل الماكينة أو لضمان الانتفاع بالمبنى أو ملحقاته حتى يمكن استمرار الانتفاع به دون أضرار أو خطر ، كاصلاح المصعد أو درجات المبنى أو ماكينة رفع المياه أو باب المبنى الرئيسى أو مواسير المياه خارج الوحدة السكنية أو الصرف خارجها(٢٥) ٠ وقد تضمنت المادتان ٢٥ و٢٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن المعدل ١٩٨١/١٣٦ أمثلة لأعمال الصيانة العامة الدورية على التوالى(٢٦) ٠

ويقصد بأعمال البياض تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة ، سواء كانت تلك المبانى مطلة على الطريق العام أو غير مطلة عليه ٠

---

(٢٢) نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢١ — ٢ — ٥٧٤ — ١٠٩ ٠
— نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ طعن ١٨١٥ لسنة ٢٩ قضائية ٠
(٢٣) الدكتور أحمد أبو الوفا فى « التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون ايجار الأماكن » ط ٣ س ١٩٨٧ ص ٣٥ ٠
(٢٤) راجع ص ٧٥ هـ ٤٠ ٠
(٢٥) الدكتور أحمد أبو الوفا فى المرجع السابق ص ٣٤ ٠
(٢٦) راجع ص ٧٦ هـ ٤٢ ٠

وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ الطريق العام بأنه : « الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للدولة ، والمخصص للمرور العام ، ويستعمله الأفراد للوصول الى مساكنهم أو محال أعمالهم » • والطريق الخاص : « الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للأفراد ، والذى يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول الى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المبانى على الأقل لا يتصل بطريق عام » (المادة ٢٤)(٢٧) • ويلاحظ أن اللائحة التنفيذية للقانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ لم تحدد نوعا معينا من البياض المستعمل فى تغطية واجهات المبانى القائمة ، بل أطلقت الأمر بقولها : « البياض بأنواعه المختلفة » (المادة ٢)(٢٨) •

العنصر الثانى : الخروج على خط التنظيم :

تنص **المادة ١٣ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ — يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ ، بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة •

٢ — ومع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر ••• اجراء أعمال البناء أو التعلية **فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم** ، على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا •

٣ — واذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا » •

ويبين من هذه المادة أن **العنصر الثانى** من العناصر المكونة لجريمة البناء خارج خط التنظيم **هو الخروج على خط التنظيم** ، فهذا العنصر يتعلق بموضوع التهمة وهو الخروج على خط التنظيم •

وقد تضمنت اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦

---

(٢٧) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥١٩ •

(٢٨) راجع قرار وزارة الاسكان ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية لقانون المبانى المعدل ١٩٨٣/٣٠ •

تعريف لمصطلح **خط التنظيم** وما يتصل به من مصطلحات أخرى وذلك على النحو الآتى :

خـط التنظيم : هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ، ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة(٢٩) ٠

حد الطريق : هو الخط الذى يحدد عرض الطريق عاما كان أو خاصا ٠

الطريق العام : هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ، ويستعمله الأفراد للوصول الى مساكنهم أو محال أعمالهم ٠

الطريق الخاص : هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد ، والذى يعده أشخاص للوصول الى مبانيهم ، ويكون أحـد هذه المبانى على الأقل لا يتصل بطريق عام ٠

خط البناء : هو الخط الذى يسمح بالبناء عليه ، سواء كان مصادقا لحد الطريق أو خط التنظيم ، أو رادا عن أى منهما ، بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة وفقا لأحـكام القانون ٠

الارتداد : هو الفراغ المتصل بالفضـاء الخارجى من أعلاه ــ وبالفناء أو الطريق من أحد جوانبه ، وتفتح عليه فتحات التهوية والانارة للغرف ومرافق البناء التى لا يتيسر ايصالها مباشرة بالفناء أو الطريق ٠

الفنـاء : هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ، مخصص لانارة وتهوية غرف ومرافق البناء ، ويمتد من أسفله دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه ٠

الفناء الخارجى : هو فراغ متصل بالفضـــاء الخارجى من أعلاه ، ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق ٠

---

(٢٩) عبر السيد رئيس مجلس الشعب عن المقصود بخط التنظيم أثناء نظر مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى بقوله : « انى أوضح من الناحية القانونية ، ففى المـادة ١٦ (١٣ الحالية) محل المناقشة المـالك يمتلك حق العلو وحق السفل ، ولكن حق العلو يملكه لحدود معينة والباقى ملك الدولة وهذا يعلمه الجميع ٠ فاذا تجاوز بالارتفاع ، فانه يكون قد اعتدى على حق الدولة ٠ :

وفيما يتعلق بالشارع اذا تم خروجه على خط التنظيم ، فانه يكون كذلك معتديا على حق الدولة ٠ واذا قررت الازالة بالنسبة لهذا فان هذا ليس اعتداء على ملكية خاصة ، بل هو اعادة الأمور الى نصابها » (راجع مضبطة مجلس الشعب يوم ١٩٨٣/٦/٥ ــ والأستاذ رفعت عكاشة فى المرجع السابق ص ٦٦ هـ ١) ٠

الفناء الداخلي : هو فراغ متصل بالفضاء الخارجي من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو من بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار .

الفناء المشترك : هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة(٣٠) .

وتحدد خطوط التنظيم للشوارع بمعرفة الادارات الهندسية بمجالس المدن عن طريق اعداد خرائط مساحية لمناطق مجمعة من المدينة أو الشوارع مستقلة مبينا عليها الأراضي والمباني المملوكة ملكية خاصة ، والأراضي والمباني المملوكة ملكية عامة ، وحدود كل منها ، والطرق الموجودة وغير ذلك من المعالم القائمة في الطبيعة . وتعد الخريطة بمقياس رسم ١ : ٥٠٠ أو ١ : ١٠٠٠ . ـ واذا لم تكن هناك خريطة مساحية فيعد رسم مساحي للطريق المطلوب مع وضع خطوط تنظيمية تبين معالم هذا الطريق وحدود الأملاك العامة والخاصة المطلة عليه . ويراعى في خطوط التنظيم الاحتياطات اللازمة لاتساع الطرق وأسس التخطيط السليمة(٣١) .

ويصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ المختص ، وذلك بعد موافقة الادارة المحلية المختصة . وبصدور هذا القرار يتحدد الفيصل بين الأملاك الخاصة والأملاك العامة أو المنفعة العامة ، ويحظر اجراء أعمال البناء في الأراضي الواقعة خارج خط التنظيم ، كما يحظر اجراء أعمال التعلية في العقارات البارزة عن خط التنظيم .

ويصدر بتعديل خطوط التنظيم للشوارع قرار آخر من المحافظ المختص ، لأن من يملك اصدار القرار بالاعتماد ابتداء يملك اصدار القرار بالتعديل بعد ذلك . وفي هذه الحالة أجاز المشرع للادارة المحلية المختصة الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع . وقد أوجب المشرع تسبيب قرار الادارة المحلية الصادر في هذا الشأن ضمانا لجديته وصونا لحقوق المواطنين .

وصدور القرار باعتماد خطوط التنظيم لا يترتب عليه انتقال ملكيته الأجزاء الخارجة عنها الى الدولة ، بل يتولد لأصحاب تلك الأجزاء الحق في تعويضين . التعويض الأول : مقابل منعهم من البناء في الأجزاء الخارجة عن

---

(٣٠) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥١٩ .
(٣١) الدكتور عبد الناصر العطار في المرجع السابق بند ١٥ ص ٣٠ .

خط التنظيم (المادة ٢/١٣) ، وفى حالة تعديل خطوط التنظيم والغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خطط التنظيم الجديدة ، وذلك طبقا لأحكام قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦(٣٢) • والتعويض الثاني : مقابل قيمة العقار ومنفعته ، وذلك طبقا لأحكام قانون نزع الملكية ١٩٥٤/٥٧٧(٣٣) •

العنصر الثالث : أن يكون الحظر من وقت

اعتماد خطوط التنظيم للشوارع :

تنص **المادة ١/١٣ و٢ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦** فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ ـ يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ ، بعد موافقة المجلس المحلى المختص •

٢ ـ ومع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر **من وقت صدور القرار المشار اليه فى الفقرة السابقة •••** » •

ويبين من هاتين الفقرتين ، أن **العنصر الثالث** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة البناء خارج خط التنظيم يتعلق بمناسبة الجريمة وهى أن **يكون الحظر من وقت اعتماد خطوط التنظيم للشوارع** •

ذلك أنه من وقت اعتماد خطوط التنظيم بقرار من المحافظ المختص ، بعد موافقة المجلس المحلى المختص ، لا يجوز لأى شخص أن يقوم بالبناء أو التعلية منذ تاريخ صدور ذلك القرار باعتماد خطوط التنظيم •

(١٧٠) الركن المعنوى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوى للجريمة بوجه عام أن يكون النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون

---

(٣٢) نقض مدنى ١٩٧٩/١/٤ مجموعة محكمة النقض ٣٠ ـ ١ ـ ١١٠ ـ ٣٣ •

(٣٣) نقض مدنى ١٩٦٢/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ ـ ٢ ـ ٨٠٨ ـ ١٢١ •

ـ نقض مدنى ١٩٧٧/٤/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٨ ـ ١ ـ ٩٥٨ ـ ١٦٣ •

بتقرير العقـاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسنده لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى ٠

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائى بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا ، فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته ٠ والثانى العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه ٠ وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ٠ غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفـاعل ، فلا يقبـل منه الاعتذار بجهـل القانون(٣٤) ٠

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن القصد الجنائى مفترض فى تلك الجريمة ٠ ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المـادة ١٣ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى فى هذه الجريمة من مجرد البناء خارج خط التنظيم ٠ فهنا يفترض المشرع توافر القصد الجنائى العام ولا يستلزم توافر القصد الجنائى الخاص لتحقق أركان هذه الجريمة ٠

(١٧١) العقوبة المقررة للجريمة ـ احالة(٣٥) :

(١٧٢) القواعد الخاصة بالتصالح ـ احالة(٣٦) :

(١٧٣) التطبيقات العملية للجريمة :

نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمـة البناء خارج خط التنظيم التى أمكننا التوصل اليها ، وذلك على النحو الآتى :

١ ـ الطريق الخاص هو كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر الى الطريق العام :

اتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه فى يوم ١٩٦٣/٥/٢٧ بدائرة مركز منيا القمح : أقام بناء على أرض لم يصدر بشأنها قانون التقسيم ٠

---

(٣٤) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ ٠

(٣٥) راجع البند ١٥١ ص ٤٢٨ ٠

(٣٦) راجع الشرح بمزيد من التأصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ ٠

ـ راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ ٠

وطلبت معاقبته بالمواد ١ و١٠ و٢٠ و٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ٠

وقضت محكمة جنح منيا القمح الجزئية - غيابيا - فى ١٩٦٣/١١/١٢ عملا بالمواد ١ و١٠ و٢٠ من القانون المذكور بتغريم المتهم مائة قرش ٠

فاستأنفت النيابة العامة هذا الحكم ٠ ولدى نظر الاستئناف أمام محكمة الزقازيق الابتدائية ، وجهت المحكمة الى المطعون ضده تهمتين جديدتين هما : اقامة بناء بدون ترخيص ، وعلى غير جانب طريق ٠ ثم قضت - غيابيا - فى ١٩٦٤/٢/٢ عملا بالمادتين ١ و١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ والمادة ١/٣٢ من قانون العقوبات وقرار وزير الاسكان رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ - بقبول الاستئناف شكلا وفى الموضوع بالغاء الحكم المستأنف ، وبراءة المتهم من التهمة الأولى المسندة اليه ، وباجماع الآراء بتغريمه خمسة جنيهات عن التهمتين الثانية والثالثة ، والزمه ضعف رسم الترخيص وتصحيح الأعمال المخالفة ٠ وأعلن اليه فى ١٩٦٤/٣/٩ ٠

فطعنت النيابة العامة فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ فى تطبيق القانون ، وذلك أن الحكم المطعون فيه قضى بتصحيح الأعمال المخالفة ، فى حين أن المسند الى المطعون ضده أنه أقام بناء على غير طريق قائم قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما فرض له القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عقوبة الغرامة وضعف رسم الترخيص ، دون عقوبة التصحيح ما دام أن البناء لم تخالف فيه المواصفات التى فرضها القانون ٠

وقد **استعرضت محكمة النقض تبرير محكمة ثانى درجة لتبرئة المتهم** من التهمة الأولى بقولها :

« وحيث أنه بالنسبة للتهمة الأولى فان الثابت من محضر مهندس التنظيم أن المتهم أقام البناء على قطعة أرض مسورة بمقاس ١٣٫٦٥ × ٦ متر ٠ لما كان ذلك ، وكان التقسيم طبقا للمادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ هو كل تجزئة لقطعة أرض الى عدة قطع بقصد عرضها للبيع ، وكان غير ثابت أن الأرض التى بنى عليها المتهم كانت جزءا من قطعة فان التهمة الأولى تكون غير ثابتة ٠

وحيث أنه بالنسبة للتهمتين الثانية والثالثة فهما ثابتان فى حق المتهم مما ورد فى محضر مهندس التنظيم ومن عدم ادعاء المتهم بأنه استيصدر

ترخيصا بالبناء ، ويتعين لذلك عملا بالمادتين ١ و١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ قرار وزير الاسكان رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ ادانته عنهما مع تطبيق المادة ١/٣٢ ع » ٠

ثم قالت محكمة النقض كلمتها في موضوع الاتهام :

« لما كان ذلك ، وكان القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني قد نص في المادة ١١ منه على أنه « ٠٠٠٠ » ونص في المادة ١٢ منه على أنه « ٠٠٠٠ » ونص في المادة ١٦ منه على أنه « ٠٠٠٠ » ٠ ثم فوض في المادة ٢١ منه وزير الاسكان والمرافق في اصدار القرارات اللازمة لتنفيذه٠ وقد صدر القرار الوزاري رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ في حدود هذا التفويض ، ونص في المادة الرابعة منه على أنه « لا يجوز اقامة بناء الا اذا كان واقعا على جانب طريق عام أو خاص ٠ ويعتبر طريقا خاصا في تطبيق أحكام هذه المادة كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر الى الطريق العام ، اذا لم يكن المبنى أو المباني على طريق عام ٠٠٠٠ » وواضح من تلك النصوص أن اقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص ، تستوجب العقوبة المقررة في المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٣ وهي تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلا عن الغرامة ٠

لما كان ما تقدم ، وكان المشرع قد عرف في المادة الرابعة من القرار ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ آنف الذكر **الطريق الخاص بأنه كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى او اكثر الى الطريق العام اذا لم يكن المبنى أو المباني على طريق عام** ، وكان الحكم المطعون فيه لم يستظهر ما اذا كان الفضاء المحيط بذلك المبنى مملوكا للمتهم ويتصل بالطريق العام مما يصدق عليه وصف الطريق الخاص كما هو معرف به في المادة الرابعة من قرار وزير الاسكان الصادر تنفيذا للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وبتفويض منه ، الأمر الذي يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار اثباتها بالحكم بالنظر لما تنعاه الطاعنة من خطئه في توقيع عقوبة التصحيح ٠ ومن ثم فيكون الحكم المطعون فيه قد شابه قصور في البيان يعيبه ، بما يستوجب نقضه والاحالة »(٣٧) ٠

---

(٣٧) نقض جنائي ١٩٦٥/١١/٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ ـ ٣ ـ ٨١٦ ـ ١٥٥ م

٢ ـ قرار الوحدة المحلية بسحب أو تعديل الترخيص ، بسبب تعديل خط التنظيم ، هو قرار ادارى :

وتقول المحكمة الادارية العليا فى هذا الصدد :

« المادة التاسعة من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى تقضى بأنه : « اذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للمجلس المختص أن يسحب الرخصة الممنوحة أو أن يعدلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء شرع المرخص له فى القيام بالأعمال المرخص له بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا » ·

ويؤخذ من هذا النص أن المشرع خول الجهة الادارية المختصة سلطة تقديرية فى سحب الترخيص بالبناء أو تعديله بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء شرع المرخص له فى القيام باعمال البناء أو لم يشرع ، وذلك مقابل تعويض عادل ، ومن ثم فان **الجهة الادارية اذا ما نشطت فى سحب الترخيص أو تعديله بسبب تعديل خط التنظيم ، فان قرارها فى هذا الشأن تتوافر فيه مقومات القرار الادارى** باعتباره افصاحا عن ارادتها الملزمة بقصد احداث أثر قانونى ، ويكون لصاحب الشأن أن يطالب الجهة الادارية قضاء بالتعويض العادل عن الأضرار التى لحقت به بسبب هذا القرار ، اذا هى امتنعت عن تنفيذ حكم القانون فى هذا الشأن ، وذلك بصرف النظر عن مشروعية قرار السحب ، طالما أن هذا التعويض مصدره القانون ابتغاء مساواة الأفراد أمام التكاليف العامة »(٣٨) ·

٣ ـ صدور القرار باعتماد خطوط التنظيم ، لا يترتب عليه انتقال الملكية للدولة :

قضت محكمة النقض فى هذا الصدد :

« وضعت المادة ١٢ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ قيودا على حق مالك الأجزاء البارزة عن خط التنظيم تمنعه من اجراء أعمال البناء أو التعلية فيها بعد صدور القرار باعتماد خطة التنظيم ، الا أنها **لم ترتب على صدور هذا القرار انتقال ملكية تلك الأجزاء بما عليها من مبان الى الدولة ،** ولم تخول المحافظة سلطة الاستيلاء على العقارات القائمة على الأجزاء البارزة

(٣٨) المحكمة الادارية العليا ٥٩٨ ـ ١٢ (١٩٦٩/١/٤٠) ٢١٢/٢٧/١٤ ·

وهدمها والاستيلاء على أنقاضها ، طالما أن مبانى تلك العقارات مقامة من تاريخ سابق على صدور قرار اعتماد خطوط التنظيم .

واذ كان الطاعن قد أقر صراحة بصحيفتى الاستئنافين ومذكرة دفاعه الى محكمة الدرجة الثانية بأن القرار لم ينفذ ، بل أقيمت ساحة شعبية للشباب على أرض النزاع بعد أن هدم ما كان عليها من مبان ، فان استيلاءه على تلك الأرض جبرا عن المطعون عليهم دون اتباع الاجراءات التى يوجبها قانون نزع الملكية ، يعتبر بمثابة غصب ، وليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكيتها الى الطاعن ، بل تظل هذه الملكية لأصحابها رغم هذا الاستيلاء ، ويكون لهم الحق فى المطالبة بتعويض الأضرار الناشئة عنه »(٣٩) .

٤ - تعويض ملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم ، هو مقابل منعهم من البناء ، ولا يشمل التعويض قيمة العقار ومنفعته :

قضت محكمة النقض فى حكم قديم :

« مؤدى نص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى مكررا من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٤٥ المضافة الى الدكريتو الصادر فى ٢٦ من أغسطس سنة ١٨٨٩ أن التعويض العادل الذى يمنح لملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم هو مقابل منعهم من اجراء البناء ، ولم يتحدث هذا القانون ولا القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٤٨ المعدل له عن أى تعويض آخر يدفع لملاك هذه العقارات »(٤٠) .

كما قضت محكمة النقض فى حكم حديث :

« اذا كان الطاعنان قد أقاما الدعوى لمطالبة المطعون عليهم - محافظة القاهرة وآخرين - بالتعويض ، تأسيسا على أن مصلحة التنظيم رفضت الترخيص لهما باجراء أعمال التعلية فى العقارين المملوكين لهما بسبب وجود مشروع لتوسيع الشارع ..

ولما كانت المادة ١٢ من قانون تنظيم المبانى السابق رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المنطبقة على واقعة الدعوى والمعمول به بعد ثلاثة أشهر من تاريخ

---

(٣٩) نقض مدنى ١٩٧٩/١/٤ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ١ - ١٢٠ - ٣٣ .

(٤٠) نقض مدنى ١٩٦٢/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٨٠٨ - ١٢١ .

نشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٦٢/٢/٤ وتقابلها المادة ١٣ من القانون الحالى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن « يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المختص « الوحدة المحلية المختصة) • ومع عدم الاخلال بأحكام قانون نزع الملكية ، يحظر من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، ويعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا ، أما أعمال الترميم لازالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها » •

مما مفاده أنه اذا صدر قرار من المحافظ باعتماد خطوط التنظيم ، فانه يحظر على أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم ، غير أنه حماية لحقوق الأفراد ـ حسبما ورد فى المذكرة الايضاحية لهذا القانون ـ فقد نص المشرع على الزام الادارة بتعويض أولى الشأن تعويضا عادلا فى حالة الحظر من البناء أو التعلية •

لما كان ذلك ، فانه يكون للطاعنين وفقا للأساس المتقدم ذكره **الحق فى المطالبة بالتعويض عن منعهما من اجراء أعمال التعلية فى العقارين المملوكين لهما** ، وذلك اذا تحقق موجبه • لا يغير من هذا النظر استنادهما خطأ الى قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ، ذلك أن لمحكمة النقض تصحيح هذا الخطأ ، وأن ترده الى الأساس القانونى السليم ، واذا قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى التعويض ، تأسيسا على عدم حصول استيلاء فعلى على العقارين المملوكين للطاعنين ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون »(٤١) •

٥ ـ دفاع المتهم بأن البناء خارج خط التنظيم ، ليس فى المنافع العامة ، دفاع جوهرى :

اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه فى يوم ٣١ أكتوبر سنة ١٩٦٧ بدائرة قسم أسيوط : أجرى أعمال البناء فى الأجزاء الخارجية عن خط التنظيم •

وطلبت عقابه بالمواد ٢ ، ٣ ، ٢/١٢ ، ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وقرار الاسكان •

---

(٤١) نقض مدنى ١٩٧٧/٤/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٨ ـ ١ ـ ٩٥٨ ـ ١٦٣ •

وقضت محكمة قسم ثاني أسيوط الجزئية — حضوريا عملا بمواد الاتهام بتغريم المتهم خمسة جنيهات وتصحيح الأعمال المخالفة ٠

فاستأنف المتهم هذا الحكم ٠ وقضت محكمة أسيوط الابتدائية — بهيئة استئنافية — حضوريا بقبول الاستئناف شكلا ورفضه موضوعا وتأييد الحكم المستأنف ٠

فطعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض للقصور فى التسبيب والاخلال بحق الدفاع ، تأسيسا على أنه دفع بأن البناء أقيم فى مدخل مشترك مع الجار غير مستطرق وليس من المنافع العامة ٠ وقدم عقدا مشهرا للتدليل على صحة دفاعه ، وطلب ندب خبير لمعاينة موقع البناء من خط التنظيم ، الا أن المحكمة التفتت عن هذا الدفاع الجوهرى ولم ترد عليه ، مما يبطل حكمها ويستوجب نقضه ٠

وقالت محكمة النقض كلمتها فى موضوع الاتهام :

« وحيث انه يبين من الاطلاع على المفردات أن الطاعن قدم لمحكمة الموضوع عقد بيع مشهر برقم ٣٦٥٩ سنة ١٩٥٩ أسيوط صادر اليه وآخر عن عقار حده القبلى مدخل مشترك بينه وبين جاره القبلى ، كما قدم أيضا مذكرة بدفاعه مصرح بتقديمها لجلسة ١٩٧٠/٣/١١ **طلب فى ختامها ندب خبير لبيان موقع البناء من خط التنظيم ، وتحقيق دفاعه القائم على أن الطريق غير مستطرق ٠**

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن الطريق الذى وقعت فيه المخالفة كان مستطرقا وأضيف الى المنفعة العامة ، اعتمادا على ما جاء بمذكرة مجلس المدينة ٠ وكان أمر الاستطراق واكتساب صفة المنفعة العامة لا يعول فيهما — عند المنازعة — الا على الواقع ومرسوم نزع الملكية ، **وما كان يقتضى من المحكمة حتى يستقيم قضاؤها فيما انتهت اليه من أيلولة المكان الى المنفعة العامة أن تقول كلمتها فى دفاع المتهم الجوهرى** فى خصوصية هذه الدعوى وفى عقد البيع الذى قدم اليها ، وقد خلت الأوراق من مرسوم نزع الملكية ، أما وهى لم تفعل ، فان حكمها يكون معيبا بالقصور والفساد فى الاستدلال ٠ لما كان ما تقدم ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة »(٤٢) ٠

---

(٤٢) نقض جنائى ١٩٧١/٣/١٥ مجموعة محكمة النقض ٢٢ — ١ — ٢٥٢ — ٦١ ٠

المبحث الرابع عشر
جريمة اهمال العاملين
بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء
أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء

(١٧٤) تمهيـــــد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة الاهمـــال الجسيم أو الاخلال بواجبـــات الوظيفة ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المـــادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ٠

(١٧٥) تعريف الجريمة :

جرى قانون المبـــانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقـــانون ٣٠/١٩٨٣ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، وذلك اكتفاء بالنص الذى حرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة(١) ٠

ويمكن تعريف الجريمة بانها الجريمة التى تقع من جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء أو جهاز الضبط القضائى لمخالفـــات البناء ، وبمعنى آخر فهى الجريمة التى تقع من المديرين أو المهندسين أو المساعدين القائمين بأعمال التنظيم بالادارات المحلية ، ويهملون فيها اهمالا جسيما أو لا يلتزمون فيها بواجبات وظائفهم (المواد ١٣ مكررا المضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ و١٤ و ١/٢٢ و٢٢ مكررا المستبدلة بذات القانون ، و١/٣ و٢ من الأمر العسكرى ٤/١٩٩٢ ٠

(١٧٦) طبيعة الجريمة :

١ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

---

(١) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ ٠

(من نوع الجنايات) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى ثلاثة أنواع هي : الجنايات والجنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) · وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هى العقوبة الأصلية المقررة للجريمة · فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه فى المادة ١٠ عقوبات فهى جناية · واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١١ عقوبات فهى جنحة · واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة(٢) ·

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن العقوبة الاصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة السجن ، ومن ثم **فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها جناية** (المادة ٢٢/١ و٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦) ·

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى
(مجرمة فى تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة · ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجموعه قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تمليها الحاجات المتجددة للمجتمع(٣) ·

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن **تجريمها ورد فى تشريع خاص** ، هو القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ·

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :
(سلبية - وقتية - بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى أى الفعل

---

(٢) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦ ص ٤

(٣) راجع اهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ ·

أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد • وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثانى هو مظهر نشاط الجانى المعاقب عليه • وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت أو استمرار نشاط الجانى • وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجانى(٤) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن هذه **الجريمة سلبية** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل سلبى يتمثل فى الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة •

كما نجد أن هذه **الجريمة وقتية** ، لأن نشاط الجانى فيها ـ وهو الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ـ يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، بغير حاجة الى تدخل متجدد من جانب الجانى •

كذلك نجد أن هذه **الجريمة بسيطة** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل واحد هو الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، وذلك دون تكرار •

٤ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :

(من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية • وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجانى • فاذا كان نشاط الجانى متعمدا أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة عمدية • واذا كان نشاط الجانى غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية(٥) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن هذه **الجريمة عمدية** ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد الاهمال الجسيم ، أو الاخلال بواجبات الوظيفة •

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ •

(٥) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ •

٥ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :
(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة(٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن هذه الجريمة **من جرائم القانون العام** ، لأن نشاط الجانى فيها ـ وهو الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ـ واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الآفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم العادية** ، لأن نشاط الجانى فيها متجرد من كل عامل سياسي سواء فى موضوعها أو البواعث التي تدفع الى ارتكابها ، أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

٦ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :
(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامه) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مضرة بالمصلحة العامة ، وجرائم مضرة بآحاد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فاذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة . واذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بآحاد الناس(٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة** ، لأن نشاط الجانى فيها ـ وهو الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ـ يضر

---

(٦) راجع اهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بآحاد الناس البند ١٢ ص ٣٥ .

بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة للجانى ، لأنه يؤدى الى فوضى فى البناء عن طريق اهمال الموظفين المختصين بشئون التنظيم فى تطبيق قوانين المبانى ، الأمر الذى يترتب عليه تعييب المبانى من النواحى الهندسية والفنية والصحية وجعلها عرضة للانهيار ، مما يهدد أمن وسلامة الأرواح والأموال ٠

(١٧٧) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل ٠ وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه(٨) ٠

ويلاحظ أن جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة من الجرائم المستحدثة سنة ١٩٨٣ ، فقد نص المشرع عليها لأول مرة فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك على التفصيل الآتى :

١ - فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى :

تنص **المادة ١/٢٢ و٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ١ - تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم ٠٠٠

٢ - ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل اهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من هذا القانون ، متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى » ٠

كما تنص **المادة ١٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

« ١ - يكون للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال

---

(٨) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٣ ص ٣٧ ٠

التنظيم بالادارات المحلية » وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي • ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ، ولو لم يكن مرخصا بها واثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها •

٢ - وعلى الأشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث في هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد •

٣ - وعلى الأشخاص المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وابلاغ رئيس الإدارة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها » •

وتقول المذكرة الايضاحية لقانون المباني الحالي في هذا الصدد :

« وقد خولت المادة (١٤) مديرى ومهندسى التنظيم ومساعديهم بالادارات المحلية ، وكذا غيرهم ممن يصدر بهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص ، حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام القانون ولو لم يكن مرخصا فيها ، واثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها • وهذا الحق مكفول لهم باعتبارهم من مأمورى الضبط القضائى الخاص • وقد حرصت المادة المذكورة على أن يكون منح غيرهم هذه الصفة بقرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص ، بدلا من الوزير المختص وفقا لأحكام قانون الاجراءات الجنائية ، وذلك دعما للحكم المحلى وباعتبار أن المحافظ يملك سلطة الوزير بالنسبة الى شئون العاملين • كما حرصت هذه المادة على حق دخولهم الأماكن ولو لم يكن مرخصا فيها وذلك درءا لأية شبهة قد تثار فى هذا الصدد •

وأجازت المادة لمن ذكروا بها التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى التنفيذ من اخلال بالأصول الفنية وسوء فى استخدام المواد ، فضلا عن حق الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى الاتصال بالجهات المختصة لاختبار مدى صلاحية هذه المواد ومطابقتها للمواصفات المقررة •

وأوجبت ذات المادة على المذكورين بها التأكد أولا بأول من تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وابلاغ رئيس الادارة المحلية المختصة بأى تعويق أو عقبات فى سبيل تنفيذها ،

حتى يكون على بينة من كل ذلك ويتخذ ما يوجبه القانون من تصرف »(٩) .

ويقول **تقرير اللجنة المشتركة** من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية ، فى معرض بيان أهداف مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ الآتى :

« ٥ — النص على عقوبة السجن والغرامة بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريقة العمد أو الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، مع حظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، وشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ من سجلات نقابة المهندسين ، ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل أو أخل بواجبات وظيفته » .

٢ — فى القانون ١٩٩٢/٢٥ المعدل لقانون المبانى الحالى :

تنص **المادة ١٣ مكررا من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦**، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) ينشأ جهاز يسمى « **التفتيش الفنى على أعمال البناء** » ، يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة ، على أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالادارات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق باصدار التراخيص بانشاء المبانى أو اقامة الأعمال أو توسيعها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية .

(٢) ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية » .

وتنص **المادة ١٤ من ذات القانون** ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) يكون **لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين** والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم

---

(٩) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٩ .

ممن يصدر تحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص « صفة الضبط القضائي » • ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ، ولو لم يكن مرخصا بها واثبات ما يقع من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة في شأنها •

(٢) وعلى الأشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة ، التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ ، الى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد •

(٣) كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء ، وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق ، واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية ، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وابلاغ رئيس الادارة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها ، وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية » •

وتنص **المادة ١/٢٢ من ذات القانون ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥** على أنه :

« مع الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المواد ٤ و٥ و٦ مكررا و٧ و٨ و٩ و١١ و١٢ و١٣ و١٤ و١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » •

وتنص **المادة ٢٢ مكررا من ذات القانون ، المستبدلة بالقانون ٢٥/ ١٩٩٢** على أنه :

« (١) تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم ، **بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات** • وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائية مع المقاول المسند اليه التنفيذ • ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة

فى الحكم ، وفقا لظروف كل حالة على حدة • وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة •

(٢) ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة ، مع العزل من الوظيفة ، كل من العاملين المشار اليهم فى المادتين ١٣ مكررا و١٤ من هذا القانون ، وذلك اذا أهمل أى منهم اهمالا جسيما ، أو أخل بواجبات وظيفته ، متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى » •

وتنص **المادة ٢٣ مكررا (٣) من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦** ، الصادر بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) يتولى مهندس التنظيم والمساعد الفنى بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالادارة المحلية مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، واثبات ما يكون بها من مخالفات •

(٢) ويثبت المختص خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفت له أثناء المرور فى دفتر الأحوال الذى يسلم له •• ويكون مسئولا عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التى تكشفت له على وجه التحديد ، وما اتخذه فى شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من اجراءات ، وعلى وجه الخصوص :

- تواجد أو عدم تواجد المهندس المشرف على التنفيذ فى موقع الأعمال أثناء التنفيذ •
- صدور أو عدم صدور ترخيص بالأعمال ، وما اذا كان الترخيص فى حالة صدوره ساريا زمنيا بالنسبة للأعمال التى تم تنفيذها •
- مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به •
- مدى مطابقة الأعمال للمواصفات الفنية المعمول بها •
- مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقا للترخيص ، وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام •
- مدى الالتزام بتنفيذ الاجراءات والاحتياطات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع ، وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ •

ـ مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التى سبق أن صدرت عن ذات الأعمال ·

ـ مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال ·

(٣) وعلى مهندس التنظيم المختص أن يثبت كذلك ما تحرر في شأن المخالفات من تنبيهات كتابية للمرخص له والمقاول أو المشرف على التنفيذ فى مواقع العمل ، عما يحدث من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد ·

(٤) ويتم عرض دفتر الأحوال يوميا فور تدوين خط السير وما تكشف من مخالفات على الرئيس المختص ، ليؤشر فيه برأيه فى نتيجة المرور ، وما يتخذ من اجراءات طبقا للقانون ، ويعاد الدفتر يوميا الى المهندس لاتخاذ اللازم فى ضوء تأشير الرئيس المختص ·

(٥) ويتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يثبتها جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء ، من خلال مباشرته لاختصاصاته المحددة بقرار انشائه » ·

٣ ـ فى الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ :

تنص المادة ٣/١ من الأمر العسكرى١٩٩٢/٤ ، الصادر فى ٢٤/١٠/ ١٩٩٢ على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ ـ . . . .

٣ ـ عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الاشراف على التنفيذ أو فى متابعته ، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة » ·

وتنص **المادة ٢ من ذات الأمر العسكرى** على أنه :

« (١) مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات ·

(٢) وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل عن سبع

سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو اصابة أكثر من شخص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمل في ذلك محررا مزورا » ٠

(١٧٨) الركن المـادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المـادى للجريمة بوجه عام بأنه النشـاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذا مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب(١٠) ٠

وبتطبيق هـذا التعريف نجد أن الركن المـادى فى جريمة الاهمـال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو حصول اهمال جسيم أو اخلال ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع التهمة بأن ينصب الاهمال الجسيم أو الاخلال على واجبات الوظيفة ، والعنصر الثالث يتعلق بصـفة الجانى بأن يكون من الأشـخاص المذكورين بالمـادة ١٤ ٠ وسوف نتنـاول شرح هذه العنـاصر الثلاثة على التوالى :

العنصر الأول : حصول اهمال جسيم أو اخلال :

تنص **المـادة ٢/٢٢ مكررا المضـافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** الى قـانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« يعاقب بالعقوبات السابقة كل من **أهمل اهمالا جسيما أو أخل ٠٠** » ٠

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة هو حصول اهمال جسيم أو اخـلال ، فهذا العنصر يتعلق بالفعـل المحظور وهو الاهمـال الجسـيم أو الاخلال ٠

ويستفاد من المناقشات التشريعية التى دارت حول المـادة ٢٢ مكررا أن المشرع لم يكتف بالاهمال العادى ، بل استلزم ارتكاب الجريمة بطريق **الاهمال الجسيم الذى يصل فى هـذه الحالة الى حـد الفعـل العمد** من حيث الجسـامة على حـد تعبير كل من وزيرى الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى والتأمينات والشئون الاجتماعية(١١) ٠

---

(١٠) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ ٠
(١١) راجع هـ ٩ ص ٥٣٣ ٠

ويلاحظ أن **النص قد سوى بين وصفى الاهمال الجسيم أو الاخلال** عند تقرير المسئولية الجنائية ، وذلك بهدف احكام الرقابة على ضبط مخالفات البناء ، ومواجهة التهاون فى تنفيذ الكثير من الأحكام والقرارات النهائية التى ظهرت عند نظر القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ٠

العنصر الثانى : أن ينصب الاهمال الجسيم أو الاخلال على واجبات الوظيفة :

تنص **المادة ٢/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« يعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل اهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته ٠٠٠ » ٠

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثانى** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة هو أن **ينصب الاهمال الجسيم أو الاخلال على واجبات الوظيفة** ، فهذا العنصر يتعلق بموضوع التهمة بأن ينصب الاهمال الجسيم أو الاخلال على واجبات الوظيفة ٠

وقد عددت المادة ١٤ من قانون المبانى الحالى الواجبات الوظيفية التى يشكل اهمالها الجسيم أو الاخلال بها العنصر الثانى من عناصر الجريمة وهى: دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون المبانى ولو لم يكن مرخصا بها ، واثبات مايقع فى مواقع الأعمال من مخالفات : مثل انشاء المبانى الجديدة عن طريق الاستحداث أو البدء فى اقامة المبنى لأول مرة ، أو اقامة الأعمال مثل الأسوار والسياجات وما شابهها ، أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، التشطيبات الخارجية مثل تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة وتكسية واجهات المبانى القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة وأعمال الحليات أو الكرنيش وذلك كله بدون ترخيص ٠ ومثل عدم توقيع مهندس على الرسومات ، ومثل مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، ومثل صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، ومثل عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، ومثل عدم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية والرسومات ، ومثل عدم اسناد الاشراف على التنفيذ الى مهندس ، ومثل عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، ومثل

البناء خارج خط التنظيم ، ومثل تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، ومثل عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، ومثل الغش فى استخدام مواد البناء ، ومثل استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، ومثل الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال(١٢) ٠

كذلك من الواجبات الوظيفية التى عددتها المادة ١٤ من قانون المبانى الحالى وجوب اتخاذ الاجراءات المقررة فى شأن مخالفات المبانى السالفة ، والتنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد ، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وابلاغ رئيس الادارة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها ٠

العنصر الثالث : أن يكون الجانى من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ :

تنص **المادة ١/١٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

« يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية ، وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى ٠٠٠ » ٠

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثالث** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة **أن يكون الجانى من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤** ، فهذا العنصر يتعلق بصفة الجانى وهو أن يكون من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ٠

وبالرجوع للمادة ١٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ نجد أنها **قد ذكرت المسئولين عن أعمال التنظيم بالوحدات المحلية وهم : رؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرون والمهندسون والمساعدون الفنيون** القائمون بأعمال التنظيم بالادارات المحلية ٠ فهؤلاء الأشخاص تقع عليهم المسئولية

---

(١٢) راجع البند ٢ ص ٩ ٠

الجنائية التى قررها المشرع فى المادة ٢٢ مكررا فى حالة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة في مراقبة وضبط مخالفات المبانى التى حظرها المشرع فى هذا القانون ٠

ويلاحظ أن المادة ١٤ لم تحدد الجناة فى جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة **على سبيل الحصر**، فهى بعد أن مثلت لهم بالمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية ، قالت « وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص » ٠

(١٧٩) الركن المعنوى للجريمة :

يعرف الفقه الركن المعنوى للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى ٠

ويعرف الفقه **القصد الجنائى العام** بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا ٠ فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته ٠ والثانى العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه ٠ وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ، غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون(١٣) ٠

ويعرف الفقه **القصد الجنائى الخاص** بأن القانون يستلزم فى بعض الجرائم أن يكون مرتكبها قد انصرفت نيته فى مقارفة الأفعال المادية المكونة لها الى غاية معينة ، أو يكون قد دفعه اليها باعث خاص ، أو يكون القصد الخاص لازما لوجود الجريمة بوصف معين بحيث يكون الفعل نفسه مجردا عن هذا القصد الخاص جريمة أخرى يكتفى فيها بالقصد العام السالف(١٤) ٠

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات

---

(١٣) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٣٩٠ ٠

(١٤) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٣٩٠ ٠

الوظيفة نجد أن القصد الجنائى العــام مفترض فى تلك الجريمة ٠ ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هــذه الجريمة فى المـادة ٢/٢٣ مكرر المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المبانى الحــالى ١٩٧٦/١٠٦ ، فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى العــام من مجرد الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ٠

كذلك يوجب المشرع توافر القصد الجنائى الخاص لتحقق أركان هــذه الجريمة ، حيث استلزم ارتكابهــا بوصف الاهمال الجسيم حتى يكون الفعل الجناية المنصوص عليها بالمـادة ٢/٢٢ مكررا ٠

(١٨٠) العقوبة المقررة للجريمة ـ احالة(١٥) :

(١٥) راجع الشرح بمزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٠٠ ص ٥٣٩ ٠

المبحث الخامس عشر
جريمة عدم الابقاء على لافتة الأعمال المخالفة في مكانها واضحة البيانات

(١٨١) النصوص القانونية :

تنص **المادة ١٥ من قانون المباني ١٠٦/١٩٧٦** ، المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« (١) توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، يتضمن بيانا بهذه الأعمال • ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الادارى • فاذا تعذر اعلان أيهم لشخصه ، يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الادارة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول •

(٢) ويكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ، أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها • كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة ، بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ، ولمدة لا تزيد على أسبوعين ، ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك • وفى جميع الأحوال **تضع الجهة الادارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار ، مبينا بها الأعمال المخالفة** وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات •

(٣) ويكون المالك مسئولا عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات ، الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها » •

وتنص **المادة ٢٢/٥ مكررا (٢) من ذات القانون** ، المضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من ارتكب احدى الأفعال الآتية :

١ - . . . .

٥ - عدم ابقاء اللافتة المنصوص عليها فى المادة ١٥ فى مكانها واضحة البيانات » .

وتنص **المادة ٢٣ مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى** ١٩٧٦/١٠٦ ، الصادرة بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، المضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) عند وقوع مخالفة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، أو هذه اللائحة ، أو ترخيص البناء ، توقف الأعمال حتى يتم تصحيح المخالفة ، وتوضع لافتة فى مكان ظاهر من الواجهة الأمامية للبناء ، وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقياس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم ، تطلى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأحمر ، يبين عليها الأعمال المخالفة والاجراءات أو القرارات التى اتخذت بشأنها ، وذلك وفقا للنموذج المرافق لهذا القرار ، وتكتب باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها . . . .

(٢) وتثبت اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

(٣) ويكون المالك مسئولا عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها ، مع وضع الحراسة اللازمة على موقع الأعمال المخالفة لحين تصحيحها ، وذلك على نفقة المالك خصما من قيمة خطاب الضمان . ولا يسمح باستئناف الأعمال الا بعد استكمال قيمة خطاب الضمان » .

نموذج لافتة
الأعمال المخالفة بالموقع(١)

ـ اسم المالك . . . .
. . . .

ـ عنوانه : . . . .
. . . .

ـ عنوان العقار الذى وقعت به المخالفات : . . . .
. . . .

المخالفة . . . .
ـ ـــــــــالتى وقعت : . . . .
المخالفات . . . .

. . . .
. . . .
. . . .
. . . .
. . . .

ـ الاجراء أو القرار الذى اتخذ بشأنها : . . . . . .
. . . .

ـ المدة المحددة لتنفيذ القرار الصادر : . . . .
. . . .

---

(١) تضع الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم هذه اللافتة فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للبناء .

وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقياس ١٠٠ × ١٢٠ سم تطلى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأحمر ، وتكتب البيانات باللون الأبيض ، وتثبت بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون المالك مسئولا عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات ، الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

المبحث السادس عشر
جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة
أوتصحيح الأعمال المخالفة

(١٨٢) النصوص القانونية :

تنص **المـادة ١٧ من قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦** فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المستبدلة بالقانون ٣٠/١٩٨٣ على أنه :

« ١ ـ على ذوى الشأن أن يبادروا الى **تنفيذ القرار الصادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة** ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهـة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ويخطر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليـه ٠

٢ ـ فاذا امتنعوا عن التنفيـذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهـد اليه ٠ ويتحمل المخالف جميع النفقات ، وتحصل منه بطريق الحجز الادارى٠

٣ ـ وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا ، دون حاجة الى أية اجراءات قضائية ٠

٤ ـ واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه ، فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم ٠ وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا ، دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة ٠

٥ ـ ولشاغلى البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصحيح ، دون حاجة الى موافقة المـالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى انهاء عقد الايجار » ٠

كمـا تنص **المـادة ١/٢٢ من ذات القانون** المستبدلة بالقانون ٢٥/ ١٩٩٢ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة اشد ينص عليها قانون العقوبات أو ى

قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له »[١] .

(١) راجع المؤلفات الآتية :

ـ الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٥٠ .

ـ الأستاذ رفعت عكاشة المرجع السابق ص ٧٨ .

ـ الأستاذ معوض عبد التواب المرجع السابق ص ٩٨ .

المبحث السابع عشر
جريمة استئناف الأعمال الموقوفة
بالطريق الادارى

(١٨٣) تمهيـــــد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، وتشـمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المـادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقـوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

(١٨٤) تعريف الجريمة :

جرى قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، وذلك اكتفـاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة(١) .

ويمكن تعريف جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بأنهـا الجريمة التى يقوم فيها الجانى باستئناف الأعمال التى سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك سواء لشخصه أو بايداع نسخة من القرار بمقر الادارة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، مع لصق نسخة من قرار الوقف بموقع العقار محل المخالفة (المـادتان ٢/٢٢ و٤/٢٤ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) .

(١٨٥) طبيعة الجريمة :

١ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :
(من نوع الجنح) :

---

(١) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى ثلاثة أنواع هى : الجنايات والجنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) • وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة فى القانون للجريمة • فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه المادة ١٠ عقوبات فهى جناية • واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١١ عقوبات فهى جنحة • واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة(٢) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة الحبس والغرامة، ومن ثم **فتتحدد الجريمة بأنها جنحة** (المادة ٢/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) •

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي :
(مجرمة فى تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة • ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تمليها الحاجات المتجددة للمجتمع(٣) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن **تجريمها ورد فى تشريع خاص** ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٨٤/٥٤ و١٩٨٦/٩٩ •

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :
(ايجابية - مستمرة - بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى أى الفعل أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم

---

(٢) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ •

(٣) راجع اهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ •

سـلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسـيطة وجرائم اعتياد • وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثانى هو مظهر نشـاط الجانى المعاقب عليه • وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت أو استمرار نشاط الجانى • وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجانى(٤) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن هذه **الجريمة ايجابية** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل ايجابى يتمثل فى قيـام الجانى باستئناف الأعمال التى سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك •

كما نجد أن هذه **الجريمة مسـتمرة** ، لأن نشـاط الجانى فيها - وهو استئناف الأعمال الموقوفة - يتكون من فعل مستمر يحتاج الى تدخل متجدد من جانب الجانى •

كذلك نجد أن هذه **الجريمة بسيطة** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل واحد هو استئناف الأعمال التى سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك دون تكرار •

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى : (من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية • وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصـد الجانى • فاذا كان نشاط الجانى متعمدا أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة عمدية • واذا كان نشـاط الجانى غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية(٥) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن هذه **الجريمة عمدية** ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمـد استئناف الأعمـال التى سبق وقوفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك •

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع السـتة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ •

(٥) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ •

٥ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :
(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة(٦) .

وبطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن هذه الجريمة **من جرائم القانون العام** ، لأن نشاط الجانى فيها ـ هو استئناف الأعمال التى سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك ـ واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم العادية** ، لأن نشاط الجانى فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها ، أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

٦ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :
(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بآحاد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فاذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة . واذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بآحاد الناس(٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة** ، لأن نشاط الجانى ـ وهو استئناف الأعمال التى سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك ـ

---

(٦) راجع اهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

(٧) راجع اهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بآحاد الناس البند ١٢ ص ٣٥ .

يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة للجانى ، لأنه يؤدى الى فوضى فى البناء ، والاستهانة بأحكام القانون عند بناء المساكن المخالفة التى صدر قرار بايقافها .

(١٨٦) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه(٨) .

ويلاحظ أن جريمة استئناف الأعمال الموقوفة من الجرائم المستحدثة سنة ١٩٨٣ ، فقد نص المشرع عليها لأول مرة فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك على النحو الآتى :

فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى :

تنص **المادة ٢/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الادارى ، رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ » .

وتنص **المادة ١/٢٤ و٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** على أنه :

« ١ - يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجهة المختصة من ازالة أو تصحيح أو استكمال . وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار .

٤ - كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة ، وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الايقاف » .

---

(٨) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٤ ص ٣٧ .

كما تنص المادة ١٥ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« ١ — توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الادارى • فاذا تعذر اعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الادارة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه •

(٢) ويكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها • كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة ، بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ، ولمدة لا تزيد على أسبوعين ، ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك • وفى جميع الأحوال تضع الجهة الادارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا فيها الأعمال المخالفة ، وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات •

(٣) ويكون المالك مسئولا عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات ، الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها » (٩) •

(١٨٧) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذا مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب(١٠) •

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن **الركن المادى فى جريمة استئناف الأعمال الموقوفة يتكون من ثلاثة عناصر** : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو استئناف الأعمال ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع التهمة وهو أن تكون الأعمال موقوفة ، والعنصر الثالث يتعلق بمناسبة الجريمة وهو أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الادارى • وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

---

(٩) نقض جنائى ١٢ /١/ ١٩٦٠ مجموعة محكمة النقض ١١ — ١ — ٤٠ — ٧ •

(١٠) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ •

العنصر الأول : استئناف الأعمال :

تنص **المادة ٢/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦** المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب ... كل من **يستانف أعمالا** ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الأول** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة استئناف الأعمال الموقوفة **هو استئناف الأعمال** ، فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو استئناف الأعمال .

ويقصد بالاستئناف هنا **البدء من جديد في استكمال الأعمال الناقصة.** والفرض أنه تبين للجهة الادارية المختصة أن الأعمال مخالفة للقانون ، فتم وقفها بالطريق الادارى . فاذا جاء المتهم وبدأ من جديد في استكمال بناء الأعمال الناقصة أى استأنف العمل فيها فيكون قد توافر في حقه العنصر الأول من العناصر المكونة للركن **المادى للجريمة** .

ويقصد بالأعمال هنا **المجموعات الأربع من أعمال البناء** التى رأيناها عند الكلام عن الركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص وهى : المجموعة الأولى انشاء المبانى الجديدة عن طريق الاستحداث أو البدء فى اقامة المبنى لأول مرة ، والمجموعة الثانية اقامة الأعمال مثل الأسوار والسياجات وما شابهها ، والمجموعة الثالثة أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو الهدم للمبانى القائمة ، والمجموعة الرابعة التشطيبات الخارجية مثل تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة ، وتكسية واجهات المبانى القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة ، وأعمال الحليات أو الكرانيش(١١) .

العنصر الثانى : أن تكون الأعمال موقوفة :

تنص **المادة ٢/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب ... كل من يستأنف أعمالا **سبق وقفها** ... » .

ويقصد بالأعمال الموقوفة هنا الأعمال الناقصة غير المستكملة .

---

(١١) راجع البند ٢٥ ص ٥٧ .

وبمعنى آخر هي الأعمال التى بدىء في تنفيذها لأول مرة ، ثم تبين للجهة الادارية المختصة أن هذه الأعمال مخالفة للقانون ، فتم وقفها بالطريق الادارى . ففى هذه الحالة توصف بالأعمال الموقوفة أو الأعمال التى سبق وقفها على حد تعبير النص .

فاذا كان المتهم قد قام بأعمال الحفر الخاصة بالأساسات وتوقف حتى يتم شفط المياه الجوفية وجفاف الأرض ، ثم استأنف دق خوازيق الأساسات وصبها . أو كان قد قام بصب الأعمدة والأسقف الخرسانية للمبنى وتوقف حتى يتم جفافها ، ثم استأنف أعمال البناء والتعلية ، ففى هذه الحالات لا يصدق على هذه الأعمال وصف الأعمال الموقوفة التى تشكل العنصر الثانى من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة ، لأن توقف الأعمال هنا يرجع الى أسباب فنية هندسية ، ولا يرجع الى مخالفة القانون ووقفها بالطريق الادارى .

العنصر الثالث : أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الادارى :

تنص **المادة ٢/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦** المعدلة بالقانون ٣٠/١٩٨٣ على أنه :

« ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب ... كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها **بالطريق الادارى** رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ » .

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثالث** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة استئناف الأعمال الموقوفة هو **أن تكون الأعمال الموقوفة بالطريق الادارى**. فهذا العنصر يتعلق بمناسبة الجريمة وهى أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الادارى .

فيجب أن تكون الأعمال موقوفة **بالطريق الادارى** . وتختص بهذا الوقف الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، والتى يتعين عليها أن تصدر قرارا مسببا يتضمن بيانا بالأعمال الموقوفة . ويعلن هذا القرار الى ذوى الشأن بالطريق الادارى على النحو المبين فى المادة ١٥ من قانون المبانى الحالى . وقد حددت هذه المادة ثلاث طرق للاعلان الادارى المطلوب :

١ ـ الاعلان الشخصى للقرار ، فيبدأ الاعلان لشخص صاحب الشأن .

٢ ـ ايداع القرار ، فاذا تعذر الاعلان للشخص لأى سبب ، يتم ايداع

نسخة من القرار بمقر الادارة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه •

٣ - لصق القرار ، فقد حرص المشرع على التأكد من تمام الاعلان المطلوب ، وأوجب فى جميع الأحوال السابقة لصق نسخة من القرار بموقع العقار محل المخالفة (المادة ١٥ من قانون المبانى الحالى) •

ويلاحظ أن **القرار الذى تصدره الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بوقف الأعمال المخالفة هو قرار ادارى** - باعتبار أنه افصاح الادارة عن ارادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح ، وذلك بقصد احداث مركز قانونى معين ، متى كان ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة(١٢) - ومن ثم فهو يخضع لأحكام القواعد العامة فى القانون الادارى ولولاية القضاء الادارى (المادة ١٨ من قانون المبانى الحالى المعدلة ، والمادة ١٠/١٤ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧) •

(١٨٨) الركن المعنوى للجريمة :

يعرف الفقه الركن المعنوى للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند الى مرتكبه ، أى عن قصد جنائى •

ويعرف الفقه القصد الجنائى بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا • فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته • والثانى العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه • وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ، غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون(١٣) •

---

(١٢) المحكمة الادارية العليا ١٩٥٧/٤/١٣ مجموعة المكتب الفنى ٢ - ٨٨٦ •
- المحكمة الادارية العليا ١٩٥٧/١٢/٧ مجموعة المكتب الفنى ٣ - ٢٣٠ •
- محكمة القضاء الادارى ١٩٥٤/٤/٦ مجموعة المكتب الفنى ٨ - ٤٠١ •
- محكمة القضاء الادارى ١٩٥٦/٢/٧ مجموعة المكتب الفنى ١٠ - ١٩٤ •
- محكمة القضاء الادارى ١٩٥٦/٤/٢٤ مجموعة المكتب الفنى ١٠ - ٣٠٨ •
- محكمة القضاء الادارى ١٩٥٦/٦/٢٦ مجموعة المكتب الفنى ١٠ - ٣٧٣ •
- محكمة القضاء الادارى ١٩٦٠/٨/٢٨ مجموعة المكتب الفنى ١٤ - ٢١٢ •

(١٣) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن القصـد الجنـائى مفترض فى تلك الجريمة • ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المـادة ٢/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، فقـد افترض المشرع توافر القصد الجنائى العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائى الخاص لتحقق أركان هذه الجريمة •

(١٨٩) العقوبة المقررة للجريمة :

(١ ـ الحبس من ثلاث الى خمس سنوات) •

(٢ ـ الغرامة من جنيه الى عشرة جنيهات عن كل يوم) •

يعرف الفقه العقوبة بوجه عام بأنها الجزاء الذى يفرضه القانون لمصلحة الهيئة الاجتماعية على كل من يثبت ارتكابه جريمة(١٤) •

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن العقوبة المقررة لجريمة استئناف الأعمال الموقوفة تتمثل فى الجزاء الذى يفرضه المشرع لمصلحة الهيئة الاجتماعية فى المادتين ٢/٢٢ و٤/٢٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٨٤/٥٤ على الجانى الذى يثبت ارتكاب تلك الجريمة •

وتنص **المـادة٢/٢٢ من قانون المبانى الحالى١٩٧٦/١٠٦** المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ومع عدم الاخلال بحكم المـادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقـل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمال سبق وقفها بالطريق الادارى ، رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المـادة ١٥ » •

كما تنص **المـادة ٢/٢٤ من ذات القانون** على أنه :

« ١ ـ يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنـع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحـكم أو القرار النهائى للجهة المختصـة من ازالة أو تصحيح أو استكمال • وذلك بعد انتهاء المـدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحـكم أو القرار •

---

(١٤) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٨ ص ١٦٧ •

٢ ـ وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة ٠

٣ ـ . . . .

٤ ـ كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة، وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الايقاف ٠

٥ ـ ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الاجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون » ٠

ويستفاد من هاتين المادتين الآتى :

١ ـ **أن المشرع شدد العقوبة المقررة لجريمة استئناف الأعمال الموقوفة** المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ عن جرائم المبانى الأخرى المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من ذات المادة ٠ ففى الفقرة الأولى حدد عقوبة الحبس من يوم الى ثلاث سنوات ، وفى الفقرة الثانية من ثلاث سنوات الى خمس سنوات ٠ وفى الفقرة الأولى الغرامة نسبية لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، وفى المادة ٢٤ غرامة مستمرة عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الايقاف ٠ وفى الفقرة الأولى التخيير بين عقوبتى الحبس أو الغرامة النسبية ، وفى الفقرة الثانية الحبس وجوبى والغرامة تتعدد بتعدد المخالفات ٠ فى الفقرة الأولى يجوز وقف تنفيذ الغرامة طبقا للقواعد العامة فى قانون العقوبات ، وفى المادة ٢/٢٤ لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ الغرامة ٠

٢ ـ **أن العقوبة الأصلية المقررة للجريمة التامة هى الحبس** وحده الأدنى ثلاث سنوات وحده الأقصى خمس سنوات (المادة ٢/٢٢) ٠ والغرامة المستمرة من جنيه الى عشرة جنيهات عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الايقاف (المادة ١/٢٤ و٤) ٠

٣ ـ **أن المشرع لم ينص على تخيير القاضى بين الحكم بعقوبتى الحبس والغرامة** أو باحدى هاتين العقوبتين ، ومن ثم فيجب الجمع بينهما معا ٠

٤ ـ **أن المشرع لم يترك أمر تنفيذ عقوبة الغرامة للقواعد العامة** فى قانون العقوبات حيث يجوز الحكم بوقف تنفيذها (المادة ٥٥) ، بل تدخل بالنص الصريح على أنه لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة (المادة ١/٢٤)٠

٥ ـ **أن المشرع لم يترك أمر تعدد الغرامة للقواعد العامة** فى قانون

العقوبات (المادة ٣٢) ، بل تدخل بالنص الصريح على أن تتعدد الغرامة بتعدد المخالفات (المادة ٢/٢٤) .

٦ - أن **المادة ٢/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ **لم تنص على عقاب الشروع** فى جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقا للقواعد العامة فى قانون العقوبات (المادة ٤٧) ، وعلى ذلك فان هذه الجريمة لا تقع الا تامة .

٧ - ينعقد **الاختصاص النوعى بنظر جريمة استئناف الأعمال الموقوفة** لمحكمة الجنح الجزئية - محكمة جنح البلدية كما فى القاهرة والاسكندرية - وذلك بعد أن تحددت طبيعتها بالنظر الى جسامتها النسبية طبقا للقواعد العامة فى قانون العقوبات بأنها من نوع الجنح (المادة ٢١٥ أ . ج)(١٥) .

٨ - ينعقد **الاختصاص المحلى بنظر جريمة استئناف الأعمال الموقوفة** لأى الأماكن الثلاثة الآتية : المكان الذى وقعت فيه الجريمة أى محكمة الجنح الجزئية الواقع فى دائرتها العقار المخالف ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم ، أو المكان الذى يقبض فيه على المتهم طبقا للقواعد العامة (المادة ٢١٧ أ.ج) :

٩ - أنه **يجوز للمضرور الادعاء المدنى فى جريمة استئناف الاعمال الموقوفة** ، ان كان ثمة ضرر قد أصابه من ذلك ، طبقا للقواعد العامة فى قانون الاجراءات الجنائية (المادة ٢٧ أ.ج) .

١٠ - أنه **يجوز الطعن فى الحكم الصادر فى جريمة استئناف الأعمال الموقوفة** من محكمه الجنح الجزئية بكافة الطرق المقررة للطعن فى الأحكام الجنائية سواء كان من طرق الطعن العادية (الاستئناف) ، أو من طرق الطعن غير العادية (النقض واعادة النظر) ، وذلك طبقا للقواعد العامة فى قانون الاجراءات الجنائية (المواد ٤٠٢ و٤٤١ أ.ج و٣٠ من القانون ١٩٥٩/٥٧) .

(١٩٠) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة(١٦) :

(١٩١) التطبيقات العملية للجريمة :

نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة استئناف الأعمال الموقوفة

---

(١٥) راجع البند ١٨٥ ص ٥٠٩ .
- راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٧ ص ٢٤ .
(١٦) راجع الشرح بمزيد من التاصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .
- راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ .

التى أمكننا التوصل اليها ، وذلك على النحو الآتى :

١ — القواعد العامة كانت تؤدى الى الغرض المقصود من هذه الجريمة :

قلنا أن القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ وان كان قد نص لأول مرة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة كجريمة مستقلة بذاتها وأفرد لها عقوبة مشددة بالحبس والغرامة ، الا أن القواعد العامة كانت تؤدى الى الغرض المقصود من هذه الجريمة . فاذا ارتكب المتهم جريمة البناء بدون ترخيص فى تاريخ معين ، وحوكم من أجلها ، ثم عاد يستأنف البناء بعد ذلك ، فهو يرتكب فعلا جديدا وليد ارادة اجرامية انبعثت لمناسبة الفعل الاجرامى الجديد ، ولا يجوز قانونا ادماج البناء المستأنف فيما سبقه ، وان تحقق التماثل بينهما(١٧) . ومثال ذلك :

اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه : أولا : أقام بناء بدون رخصة . وثانيا : أقام بروزات بمبنى غير مطابقة للأوضاع المقررة .

وطلبت عقابه بالمواد ١ و٢ و٣ و٢٤ و٢٩ و٣٠ و٣٣ و٣٤ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ وقرار الشئون البلدية والقروية رقم ٧٦٧ لسنة ١٩٥٧ .

وقضت المحكمة الجزئية — حضوريا — بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى قضية أخرى ، وبراءة المتهم مما أسند اليه بلا مصاريف .

فاستأنفت النيابة العامة هذا الحكم . وقضت المحكمة الاستئنافية — حضوريا — عملا بمواد الاتهام بقبول استئناف النيابة شكلا ، وفى الموضوع وباجماع الآراء بالغاء الحكم المستأنف ، وبتغريم المتهم جنيهين عن التهمتين وسداد رسوم الرخصة وازالة الأعمال المخالفة على نفقته بلا مصاريف .

فطعن المتهم فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ، ذلك أن الثابت من الاطلاع على قضية الجنحة ١٣٩٨ سنة ١٩٥٥ مركز أبو طشت المضمومة أنها أقيمت ضد الطاعن لبنائه الدور الثانى بغير ترخيص ، وقضت المحكمة فى تلك الدعوى بتغريمه مائة قرش . وفى القضية

---

(١٧) راجع البند ١٨٧ ص ٥١٥ .

الحالية كانت التهمة الأولى هى نفس التهمة التى أسندت اليه فى القضية الأولى وعوقب عنها ، ولا يصح قانونا أن يعاقب المتهم مرتين عن جريمة واحدة ٠

وقالت محكمة النقض فى عرض الوقائع :

« لما كان ذلك ، وكان يبين من الاطلاع على المفردات التى أمرت هذه المحكمة بضمها تحقيقا للطعن أن قضية الجنحة ١٣٩٨ سنة ١٩٥٥ مركز أبو طشت تناولت اتهام الطاعن بأنه فى ٤ سبتمبر سنة ١٩٥٥ أقام البناء المبين بالمحضر بغير ترخيص ، وطلبت النيابة عقابه بالمواد ١ و٢ و٣ و٣٢ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى ٠ وقد بوشر التحقيق فى تلك القضية بناء على مذكرة مؤرخة ١٩٥٥/٩/٣ قدمها ملاحظ الطرق بأنه فى أثناء مروره وجد المتهم (الطاعن) يجرى بناء الدور الثانى بمنزله ٠ — ولما كان يبين كذلك من الاطلاع على مفردات الجنحة ١٩٨ لسنة ١٩٥٦ مركز أبو طشت الحالية أن مهندس التنظيم حرر فى ١٩٥٦/٢/١ محضر أثبت فيه مشاهدته المتهم يجرى بناء الدور العلوى لمنزله المطل بواجهتين بحرية وشرقية وببروز البرج عن ساقط الوجهة بتسعين سنتيمترا بدلا من الطول القانونى وهو ستة عشر سنتيمترا ٠ ولما كان ذلك وكان الحكم فى القضية الأولى (١٣٩٨ لسنة ١٩٥٥) قد صدر فى ٢٤ من يناير سنة ١٩٥٦ ولم يطعن فيه ٠

ثم قالت محكمة النقض كلمتها فى موضوع الطعن :

« لما كان ذلك ، وكانت جريمة البناء بغير ترخيص هى جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ، اذ هى حينئذ تقوم على نشاط وان اقترف فى أزمنة متوالية الا أنه يقع تنفيذا لمشروع اجرامى واحد ، والاعتداء فيه مسلط على حق واحد ، وأن تتكرر هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة اجرامية فى نظر القانون ، ومتى تقرر ذلك فان كل فترة من الفترات الزمنية المشار اليها تستقل بنفسها ويستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل ما تم فيها من أفعال ، ومتى صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فيها ، حتى ولو لم يكتشف أمرها الا بعد صدور الحكم ٠

ولما كانت الجريمة التى حكم من أجلها بعقوبة الغرامة فى القضية الأولى قد ارتكبها الطاعن فى ٤ من سبتمبر سنة ١٩٥٥ ، وصدر الحكم فى ٢٤ من يناير سنة ١٩٥٦ — ثم ثبت أن المتهم (الطاعن) عاد يستأنف البناء

بعد ذلك ، فحرر له المحضر المؤرخ أول فبراير سنة ١٩٥٦ ، وهو فعل جديد وليد ارادة اجرامية انبعثت لمناسبة الفعل الاجرامى الجديد ، فانه لا يجوز قانونا ادماج هذا الفعل فيما سبقه وان تحقق التماثل بينهما ، ومن ثم يكون قضاء الحكم المطعون فيه بالادانة عن الجريمة اللاحقة هو قضاء سليم من الناحية القانونية ٠٠٠ »(١٨) ٠

٢ ـ القضية ١٩٨٦/١٤٢٠ جنح بلدية اللبان بالاسكندرية :

تتلخص وقائع القضية فى أن النيابة العامة قدمت المتهم/محمد جابر سالم للمحاكمة الجنائية لأنه فى يوم ١٩٨٦/٣/١٦ بدائرة قسم اللبان بالاسكندرية استأنف أعمالا سبق ايقافها بالطريق الادارى ٠

وطلبت النيابة العامة معاقبته بالمادتين ٢٢ و٢٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ والأولى معدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ٠

وقد تضمن محضر المخالفة رقم ١٩٨٦/٢٦ المحرر بتاريخ ١٩٨٦/٣/١٦ بمعرفة/مجدى أحمد مسعد مهندس تنظيم قسم اللبان أن/محمد جابر سالم استأنف أعمالا سبق ايقافها بالقرار رقم ١٩٨٦/٥٨ بأن قام بتعلية الدور السادس عشر العلوى بعد الأرضى ، وذلك بالنسبة للعقار رقم ٧ شارع أبى تمام ، وقام بدمجه بالدور الخامس عشر العلوى بعد الأرضى المسروق بالعقار رقم ٣٦ ، ٣٨ شارع الجزائر ، والمحرر عنه المخالفة رقم ١٩٨٦/١٣ ، وذلك دون ترخيص ، ولا يحق له ترخيص بهذه الأعمال لتجاوزه قيود الارتفاع مخالفا بذلك القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ واللائحة التنفيذية ، ويطلب الحكم عليه بالغرامة وازالة الأعمال المخالفة ، وذلك عن مسطح أعمال قدره ٦٢ م٢ وقيمة الأعمال المخالفة ١٨٦٠ جنيه مصرى (ألف وثمانمائة وستون جنيها فقط لا غير) ٠

وبجلسة ١٩٨٦/٦/١٩ قضت محكمة الشئون البلدية ـ غيابيا ـ ببراءة المتهم من الاتهام المسند اليه ٠ وقالت فى حيثيات الحكم :

« وحيث ان المحكمة تشير تقديما وتأصيلا لقضائها الى صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التى تعفى

---

(١٨) نقض جنائى ١٩٦٠/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ١١ ـ ١ ـ ٤٠ ـ ٧ ٠

المادة الأولى منه المتهم من العقاب عندما لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه .

ولما كان ما تقدم ، وكان الثابت من الأوراق أن المتهم أقام البناء موضوع الدعوى بغير ترخيص فى ١٩٨٦/٣/١٦ ، وكانت قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد عن عشرة آلاف جنيه ، ومن ثم يستفيد من الاعفاء المقرر فى المادة الأولى المشار اليها ، وهو ما تقضى معه المحكمة ببراءة المتهم عملا بالمادة ١/٣٠٤ من قانون الاجراءات الجنائية » .

التعليق على هذا الحكم :

أخطأ الحكم فى تطبيق القانون عندما طبق قانون التصالح على الواقعة بالرغم من حدوثها بتاريخ ١٩٨٦/٣/١٦ ، خارج نطاق السريان الزمانى للقانون الذى يسرى على الوقائع الحاصلة قبل العمل به فى ١٩٨٣/٦/٨ . بالاضافة الى وجوب توافر شروط التصالح الخمسة الأخرى وهى : ١ - أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ . ٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات . ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم . ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجا على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى . ٥ - أن يتقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٥ .

لذلك فقد كان يتعين على النيابة العامة استئناف هذا الحكم للخطأ فى تطبيق القانون على النحو السالف(١٩) .

---

(١٩) محكمة الشئون البلدية بالاسكندرية فى القضية ١٩٨٦/١٤٢٠ جنح بلدية اللبان جلسة ١٩٨٦/٦/١٩ برئاسة الأستاذ محمود خميس القاضى ، وحضور السيد الأستاذ محمد هيبة وكيل النيابة ، وأمانة سر السيد محمد حسن صالح . - ساعدنا فى الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية (حينئذ) .
- راجع السريان الزمانى للتصالح البند ٧٤ ص ١٩٠ .

المبحث الثامن عشر
جريمة قيام المقاول بتنفيذ المبانى
التى بدون ترخيص

(١٩٢) النصوص القانونية :

تنص **المادة ٢٢/١ و٢ و٣ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦** المعدلة بالقانون ٣٠/١٩٨٣ ، ثم المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« ١ ـ مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين ...

٢ ـ ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات ...

٣ ـ ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين **المقاول الذى يقوم بالتنفيذ ، متى كانت المبانى أو الأعمال بدون ترخيص** من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال » .

المبحث التاسع عشر
جريمة القيام بأعمال التشطيبات الخارجية بدون ترخيص

(١٩٣) النصوص القانونية :

تنص **المادة ٤/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المعدلة بالقانون ١٩٨٢/٣٠ ، ثم المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« على أنه اذا اقتصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية ، فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه »(١) ٠

---

(١) راجع قرار وزارة التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨٣/٣٠ ـ المادة ٢ باضافة فقرة أخيرة للمادة ٢٤ من قرار وزير الاسكان ١٩٧٨/٢٣٧ باللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ٠

أ ـ راجع تعريف وأنواع التشطيبات الخارجية البند ٣٥ ص ٨٣ ٠

ـ راجع الفصل الرابع من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ بمواصفات ومعايير ومستويات الاسكان المختلفة وأسس تكاليفها التقديرية ، حيث تنص المواد ١٥ و١٧ و١٩ و٢١ على مواصفات الأنواع المختلفة للاسكان الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط والفاخر على التوالى ، وحيث تنص المواد ١٦ و١٨ و٢٠ و٢١ على مواصفات التشطيبات فى كل نوع على التوالى ٠ وهذه المواد مستبدلة بقرار وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمرافق ١٩٩٣/٧٨ ، المنشور بجريدة الوقائع المصرية العدد ١٠٢ تابع فى ١٩٩٣/٥/٦ م ٠

ـ النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٣٥١ ٠

المبحث العشرون
جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية
فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف

(١٩٤) تمهيـــــد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو الاشراف أو التنفيذ ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعــة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المـادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقــررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

(١٩٥) تعريف الجريمة :

جرى قانون المبـانى الحـالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة(١) .

ويمكن تعريف جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو الاشراف أو التنفيذ بأنها الجريمة التى لا يراعى فيها المهنـدس المصمم أو المهنـدس المشرف على التنفيذ أو المقاول المســند اليه التنفيذ ـ كل فى اختصاصه الهندسى أو الفنى ـ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمـال التصميم أو الاشراف أو التنفيذ (المواد ١/٢٢ مكررا المضافة بالقـانون ١٩٨٣/٣٠ لقانون المبانى الحالى ١٩٨٦/١٠٦ و ١/٢ و٢ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤) .

(١٩٦) طبيعة الجريمة :

١ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :
(من نوع الجنايات) :

---

(١) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى ثلاثة أنواع هي : الجنايات والجنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) • وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هي العقوبة الأصلية المقررة للجريمة • فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه فى المادة ١٠ عقوبات فهى جناية • واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١١ عقوبات فهى جنحة • واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة(٢) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم الأصول الفنية فى التصميم أو الاشراف أو التنفيذ ، نجد أن العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة السجن ، ومن ثم **فتحدد طبيعة الجريمة بأنها جناية** (المواد ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ و١/٣ و٢ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤) •

٢ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :

(مجرمة فى تشريع خاص) :

قلناأن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة • ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تمليها الحاجات المتجددة للمجتمع(٣) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو الاشراف أو التنفيذ ، نجد أن **تجريمها ورد فى تشريع خاص** ، هو القانون ١٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ •

٣ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :

(سلبية ـ وقتية ـ بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى أى الفعل

---

(٢) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ •

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ •

أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد . وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثانى هو مظهر نشاط الجانى المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت أو استمرار نشاط الجانى . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجانى(٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، نجد أن هذه **الجريمة سلبية** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون فى فعل سلبى يتمثل فى امتناع الجانى عن مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو الاشراف أو التنفيذ .

كما نجد أن هذه **الجريمة وقتية** ، لأن نشاط الجانى فيها - وهو عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو الاشراف أو التنفيذ - يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، بغير حاجة الى تدخل متجدد من جانب الجانى .

كذلك نجد أن هذه **الجريمة بسيطة** ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل واحد هو عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو الاشراف أو التنفيذ وذلك دون تكرار .

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :
(من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجانى . فاذا كان نشاط الجانى متعمدا أى يتطلب القانون فيه تواعر القصد الجنائى فالجريمة عمدية . واذا كان نشاط الجانى غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية(٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، نجد أن هذه **الجريمة عمدية** ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ،

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

(٥) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ .

بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ٠

٥ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :
(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية ٠ وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة(٦) ٠

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، نجد أن هذه الجريمة **من جرائم القانون العام** ، لأن نشاط الجانى فيها ـ وهو عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ـ واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات ٠

كما نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم العادية** ، لأن نشاط الجانى فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها ، أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها ٠

٦ ـ طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :
(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بآحاد الناس ٠ وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر ٠ فاذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ٠ واذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بآحاد الناس(٧) ٠

---

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ ٠

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالصحة العامة والجرائم المضرة بآحاد الناس البند ١٢ ص ٣٥ ٠

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، نجد أن هذه الجريمة **من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة** ، لان نشاط الجانى فيها - وهو عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف - يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة للجانى ، لأنه يؤدى الى فوضى فى البناء ، وتعييب المبانى من النواحى الهندسية والفنية والصحية ، وجعلها عرضة للانهيار مما يهدد أمن وسلامة الأرواح والأموال ٠

(١٩٧) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى قانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل ٠ وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه(٨) ٠

ويلاحظ أن جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف من الجرائم المستحدثة سنة ١٩٨٣ ، فقد نص المشرع عليها لأول مرة فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم شدد الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ الصادر فى ١٩٩٢/١٠/٢٤ العقوبة المقررة لها الى عقوبة الجناية ، وذلك على التفصيل الآتى :

١ - فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى :

تنص **المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم ، **بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ** ٠٠٠ » ٠

ويقول **تقرير اللجنة المشتركة** من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلى

---

(٨) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٤ ص ٣٧ ٠

والتنظيمات الشعبية ، فى معرض بيان أهداف مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ الآتى :

« ٥ — النص على عقوبة السجن والغرامة بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريقة العمد أو الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم او التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ، أو الغش فى استخدام مواد البنـاء ، أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، مع حظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، وشطب اسم المهندس المصمم أو المشرع على التنفيذ من سجلات نقابة المهندسين ، ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل وأخل بواجبات وظيفته » .

وقد أثير اعتراض حول المادة ٢٢ مكررا يرى تعـديل الغرامة بحيث تصـبح بما يعـادل قيمة تكاليف الأعمـال بدلا من تحديدها بالمـادة من خمسين ألف جنيه الى مائة ألف جنيه ، حتى لا تتساوى الغرامة بين مبنى قيمته مئات الألوف من الجنيهات مع مبنى آخر قيمته عدة ملايين من الجنيهات .

وقد رأت اللجنة أن هذه المـادة تقرر عقوبة السجن والغرامة معـا ، ومن ثم فان التشديد مستمد من العقوبة السالبة للحرية وليس من الغرامة، وبالتالى ليس هناك ما يدعو للأخذ بهذا الاقتراح »(٩) .

---

(٩) نورد هنا النص الكامل للمناقشات التى دارت حول المـادة ٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، سـواء باللجنة المشتركة من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير والشئون الدسـتورية والتشريعية ومكتب لجنة الحـكم المحلى والتنظيمات الشعبية ، أو بمجلس الشعب ، وذلك لأهميتها فى القاء الضـوء على هذه المـادة على النحو الآتى :

فقد بدأت المناقشات حول المـادة فى اجتماع اللجنة المشتركة باقتراح **السيد العضو/ محمد حسن دره** تعديل الغرامة بحيث تصبح **بما يعادل قيمة تكاليف الأعمال** ، بدلا من تحديدها بالمـادة **من خمسين الف جنيه الى مائة الف جنيه** لملاءمة الغرامة وقيمة الأعمال .

غير أن اللجنة المشتركة لم تاخذ بهذا الاقتراح ، وارتأت أن التشديد فى المـادة مستمد أساسا من العقوبة السالبة للحرية وهى السجن وليس الغرامة .

وعند مناقشة المـادة بمجلس الشعب أخذ بهذا الاقتراح ، بعد **أن وافق السيد المهندس محب استينو** على تعديل صياغة المـادة بما يتفق مع الاقتراح الذى تقدم به **السيد الوزير مختار هـانى** لكى تصبح عقوبة الغرامة بما لا تقل عن خمسين الف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة .

وقد دارت المناقشة بجلسة مجلس الشعب المسائية المنعقدة يوم ١٩٨٣/٦/٥ على النحو الآتى :

ـ السيد العضو ممتاز نصار : ان هذه المادة قد سوت فى العقوبة بين الجرائم التى ترتكب بطريق العمد وبين الجرائم التى ترتكب بطريق الاهمال الجسيم ، مع أن الفكرة التشريعية تباين بين الموقفين مباينة تامة ، حتى أن المشرع فى مرات عديدة عندما أراد تشديد العقوبة فى حالة حدوث الكوارث أو الحوادث التى تؤدى الى وفاة الكثير من المواطنين اكتفى القانون بعقوبة الجنحة مع زيادة مدة الحبس فى مثل هذه الحالات • أما فى هذه المادة فنحن نجد أنها تعاقب على الاهمال بالسجن وهى عقوبة الجناية ، ولذلك فان اقتراحى يتفق مع ما ورد بهذه المادة بأن تكون العقوبة السجن بالنسبة لارتكاب الجرائم بطريق العمد ، بل أوافق على زيادة العقوبة فى حالة العمد ، أما بالنسبة لارتكاب الجرائم بطريق الاهمال أيا كان مصدره ففى رأيى لا يمكن تشريعيا أن يكون العقاب فيه هو ذات عقوبة ارتكاب الجرائم بطريق العمد ، ولذلك أرجو المباينة بين الموقفين وايجاد الفروق بين العقوبتين ، واقتراحى هو أن تكون العقوبة الحبس حتى ولو زيد على خمس سنوات فى حالة الاهمال (لم يحظ هذا الاقتراح بأغلبية أصوات مجلس الشعب) •

ـ السيد مختار هانى وزير الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى : أرجو رفع عبارة « ولا تزيد على مائة ألف جنيه » ليكون نص المادة كالآتى : « تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم » •

ـ السيد الدكتور صوفى ابو طالب رئيس مجلس الشعب : أرجو الحكومة أن توضح المفارقة بين الاهمال الجسيم وبين العمد •

ـ السيد الوزير مختار هانى : ان الاهمال الجسيم فى هذه الحالة يصل الى حد الفعل العمد ، ولهذا فنحن نطالب ونرجو أن يبقى النص كما أقرته اللجنة بعد حذف العبارة التى أشرت اليها ، وأن يتفضل المجلس الموقر بالموافقة عليه وشكرا •

ـ السيد العضو عادل عيد الشهيد : فيما يتعلق بالاقتراح الذى تقدم به السيد العضو ممتاز نصار وتفضل بشرحه ، فاننى أعتقد أن الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ، أو الغش فى استعمال مواد البناء ، وهذا بغير جدال يعتبر نوعا من أنواع العمد ، فالاهمال الجسيم لا يغتفر اطلاقا وانما الاهمال الذى يغتفر هو الاهمال العادى ، لذلك فان الاهمال الجسيم هو نوع من أنواع الغش والتدليس فيتساوى تماما مع جرائم العمد • أما فيما يتعلق بالملاحظة الثانية التى أشار اليها السيد الوزير مختار هانى فاننى أختلف مع سيادته فى الاقتراح ، لأن نص العقوبة لا بد أن يكون له حد أقصى • فبالنسبة للغرامة لا بد من وضع حد أدنى لها وأيضا حد أقصى ، لأنه اذا لم يكن هناك حد أقصى فيجوز للقاضى أن يحكم بمليون أو مليونين أو عشرة ملايين من الجنيهات وهذا غير جائز وغير دستورى ، لأن الدستور قضى بأنه لا جريمة ولا عقوبة الا بنص ، فمن الجائز أن يطلق الحد الأدنى للعقوبة دون تحديد ولكن لا بد من وضع حد أقصى للعقوبة ، لذلك فاننى أستأذن حضراتكم بأن تبقى عقوبة الغرامة •

ـ السيد الدكتور صوفى ابو طالب : لتتفضل الدكتورة آمال عثمان وزير التأمينات والدولة للشئون الاجتماعية بايضاح الفرق بين الاهمال والعمد ، وبالنسبة للحد الأقصى للغرامة هل يجوز تركها دون تحديد من عدمه •

٢ - فى الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ الصادر فى ١٩٩٢/١٠/٢٤ :

تنص **المـادة ٣/١** على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ - . . . .

٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الاشراف على التنفيذ ... » .

- **السيدة الوزيرة** : ان نص المـادة الواردة بمشروع القانون المعروض الآن هو ذات النص الموجود فى القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ فيما يختص بالتسوية بين العمد والاهمال الجسيم على أساس أن الاهمال الجسيم فى هذه الحالة يصل الفعل فيه الى حد الفعل الذى يقع بطريق العمد من حيث الجسامة ، فالمشرع هنا يسوى بين كلتا الحالتين . أما بالنسبة لاطلاق الحد الأقصى للغرامة فلا يشكل ذلك مخالفة دستورية وان كانت قد جرت العادة بأن ينص على تحديد حد أدنى للغرامة وحد أقصى لها حتى يكون أمام القاضى سلطة تقديرية فى تحديد العقوبة التى تتناسب مع جسامة الفعل .

- **السيد الدكتور صوفى ابو طالب** : هـل يجوز دسـتوريا اطلاق الحـد الأقصى دون ما تحديد ؟

- **السيدة الوزيرة** : لا مانع من ذلك طالما أن الحكم يصدر من المحكمة المختصة .

- **السيد العضو عادل عبد الشهيد** : مع احترامى لرأى السيـدة الدكتورة آمـال عثمان فاننى أعتقد اننا اذا رجعنا الى قانون العقوبات من أول مـادة الى آخر مـادة فيه لا نجد مـادة خلت فيه من الحد الأقصى للعقوبة فى الغرامة ، وان كنت أرى أن الاختلاف فى الرأى فى المسائل القانونية وارد أساسا ، وانما كيف يتصور أن يحدد حد أدنى ويترك الحد الأقصى لعقوبة الغرامة فى المقام الأول ، أما الحد الأدنى فيجوز اطلاقه دون ما تحديد .

- **السيد الوزير مختار هـانى** : ان الحـكمة من اطلاق الحد الأقصى هى أن نترك للقاضى تقدير العقوبة وفقا للفعل الذى وقع ، لاننا نحن بصدد جرائم الغش ، وجرائم مخالفة المواصفات، جرائم استخدام مواد غير مطابقة ، جرائم مخالفة الأصول الفنية ، كل هذه الجرائم قد يترتب عليها سقوط عمارات بملايين الجنيهات ثم آتى اليوم وأقول ألا تزيد الغرامة على مائة ألف جنيه ، لا أيها الاخوة الأعضاء فلنتركها للقاضى ليحدد الحد الأقصى كما يريد طبقا لجسـامة الفعل ، ولا مخالفة على الاطلاق للدستور ، وان كان قد جرى العمل فى كثير من القوانين على تحديد الحد الأدنى والحد الأقصى ، لذلك أقترح استبدال عبارة « ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة » بعبارة « ولا تزيد على مائة ألف جنيه » الواردة بالمـادة ، وان الجرائم التى ترتكب على مثل هذه الصورة هى التى تؤدى الى هذه الانهيارات التى نعانى منها وبالتالى أرجو ألا نتهاون مع مثل هؤلاء ليرتدعوا ويمتنعوا عن الجشع الذى يؤدى بهم الى الغش » .

هذا وقد حاز الاقتراح المقدم من السيد الوزير مختار هـانى بتعديل صياغة المـادة بالنسبة للغرامة لتصبح « لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة » أغلبية أعضاء مجلس الشعب (راجع مضبطية مجلس الشعب رقم ٦٧ فى ١٩٨٣/٦/٥) .

وتنص **المادة ٢ من ذات الأمر** على أنه :

« ١ - مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات ٠

٢ - وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو اصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا » ٠

(١٩٨) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذا مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب(٩ مكررا) ٠

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن **الركن المادى فى جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف يتكون من ثلاثة عناصر :** العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم مراعاة الأصول الفنية ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع التهمة وهى أن تتعلق الأصول الفنية بالتصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، والعنصر الثالث يتعلق بوصف التهمة بأن تكون بطريق العمد أو الاهمال الجسيم ٠ وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

العنصر الأول : عدم مراعاة الأصول الفنية :

تنص **المادة ٢٢/١ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة ٠٠٠ للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم **بعدم مراعاة الأصول الفنية ٠٠٠** » ٠

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الأول** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف هو **عدم مراعاة الأصول الفنية** ، فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم مراعاة الأصول الفنية ٠

(٩ مكررا) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ ٠

ويقصد « بعدم المراعاة » عدم المحافظة أو عدم الالتزام بالأصول الفنية • وهذا الواجب موجه الى شخص القائم بالأعمال ، سواء كان المالك أو المرخص له أو المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند اليه التنفيذ •

وتنصب عدم المراعاة على الأصول الفنية • **ويقصد بالأصول الفنية** القواعد التى تحكم وتنظم علم هندسة البناء من النواحى العلمية والتطبيقية والتنفيذية •

العنصر الثانى : فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف :

تنص **المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة •• للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية **فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ••• »** •

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثانى** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف هو **أن تتعلق بالأصول الفنية بالتصميم أو التنفيذ أو الاشراف** •

فيجب أولا أن تتعلق الأصول الفنية فى التصميم • ويقصد بالتصميم الرسومات الهندسية للمبنى ، سواء الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات ، أو الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية ، أو رسومات الأعمال الصحية والكهربائية وتوصيلات المجارى ، والرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التى يجرى انشاؤها فى بعض المبانى) المادة ٥١ أولا ٤ و٥ و٨ و٩ من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، مستبدلة بقرار وزارة الاسكان ١٩٩٣/٧٨) • ويختص بالقيام بهذا التصميم ويتحمل مسئوليته المهندس المصمم للمبنى •

ويجب ثانيا أن تتعلق الأصول الفنية بالاشراف على التنفيذ • ويقصد بالاشراف على التنفيذ ، الاشراف على تنفيذ الرسومات الهندسية للمبنى على النحو الوارد بالتصميم الموضوع بمعرفة المهندس المصمم • ويختص بالقيام بهذا الاشراف ويتحمل مسئوليته المهندس المشرف على

التنفيذ (المادة ٥١ أولا)(١٠) ·

ويجب ثالثا أن تتعلق الأصول الفنية بالتنفيذ الفعلي للمبنى · ويقصد بالتنفيذ هنا عملية اجراء البناء على الطبيعة ، على النحو الوارد بالتصميم الموضوع بمعرفة المهندس المصمم ، وتحت اشراف المهندس المختص بالاشراف على التنفيذ · ويختص بالقيام بهذا التنفيذ ويتحمل مسئوليته المقاول المسند اليه عملية التنفيذ ·

العنصر الثالث : أن ترتكب الجريمة بطريق العمد أو الاهمال الجسيم :

تنص **المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** الى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة ··· للجرائم التى **ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم** بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ··· » ·

ويبين من هذه الفقرة ان **العنصر الثالث** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ هو **أن ترتكب الجريمة بطريق العمد أو الاهمال الجسيم** ، فهذا العنصر يتعلق بوصف التهمة بأن تكون بطريق العمد أو الاهمال الجسيم ·

فيجب أن ترتكب الجريمة **بأحد وصفين** ، اما بطريق العمد ، واما بالاهمال الجسيم ·

ويقصد بالوصف الأول أن ترتكب الجريمة بطريق العمد ، والجريمة العمدية هى التى يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائى ، أى أنها الجريمة التى يتعمد الجانى ارتكابها بنتائجها المبينة بالقانون(١١) · فيجب أن يتعمد الجانى سواء المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند اليه عملية البناء عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ·

ويقصد بالوصف الثانى أن ترتكب الجريمة بطريق الاهمال الجسيم ·

---

(١٠) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ ·

(١١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٩٦ ·

وجريمة الاهمال بصفة عامة هى التى يستلزم القانون فيها توافر الخطأ غير العمــدى ، أى تتم باهمال وعدم الاحتيــاط الذى يؤدى الى النتيجة المعاقب عليها(١٢) . وفى الجريمة الحــالية لم يكتف النص بالاهمــال العادى ، بل استلزم ارتكاب الجريمة بطريق الاهمال الجسيم الذى يصل فى هذه الحالة الى حد الفعل العمد من حيث الجسامة على حد تعبير كل من وزيرى الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى والتأمينات والشئون الاجتماعية(١٣) .

ويلاحــظ أن **تسوية النص بين وصفى العمد والاهمال الجسيم كانت مثار جدل عنيف فى مجلس الشعب** ، فقال البعض أن هذه المــادة قد سوت فى العقوبة بين الجرائم التى ترتكب بطريق العمد وبين الجرائم التى ترتكب بطريق الاهمال الجسيم ، مع ان الفكرة التشريعية تباين بين الموقفين مباينة تامة ، حتى ان المشرع فى مرات عديدة عندما أراد تشديد العقوبة فى حالة حدوث الكوارث أو الحوادث التى تؤدى الى وفاة الكثير من المواطنين اكتفى القــانون بعقوبة الجنحة مع زيادة مــدة الحبس فى مثــل هذه الحــالات . أما فى هذه المــادة فنحن نجد أنها تعاقب على الاهمال بالسجن وهى عقوبة الجناية . ولذلك اقترح بأن تكون عقوبة السجن بالنســبة لارتكاب الجرائم بطريق العمد ، أما بالنسبة لارتكاب الجرائم بطريق الاهمال ، أيا كان مصدره فلا يمكن تشريعيا أن يكون العقاب هو ذات عقوبة ارتكاب الجرائم بطريق العمد ، ولذلك يرجى المباينة بين الموقفين وايجاد الفروق بين العقوبتين ، وأن تكون العقوبة الحبس حتى ولو زيد على خمس سنوات فى حالة الاهمال ، ولكن هذا الاقتراح لم يحظ بأغلبية أصوات مجلس الشعب(١٤) .

(١٩٩) الركن المعنوى للجريمة :

يعرف الفقه **الركن المعنوى** للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى .

ويعرف الفقه **القصد الجنائى العام** بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها

---

(١٢) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٦٩ .

(١٣) راجع هـ ٩ ص ٥٣٣ و٥٣٤ .

(١٤) راجع هـ ٩ ص ٥٣٣ .

القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا • فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته • والثانى العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه • وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ، غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون(١٥) •

ويعرف الفقه **القصد الجنائى الخاص** بأن القانون يستلزم فى بعض الجرائم أن يكون مرتكبها قد انصرفت نيته فى مقارفة الأفعال المادية المكونة لها الى غاية معينة ، أو يكون قد دفعه اليها باعث خاص ، أو يكون القصد الخاص لازما لوجود الجريمة بوصف معين بحيث يكون الفعل نفسه مجردا عن هذا القصد الخاص جريمة أخرى يكتفى فيها بالقصد العام السالف(١٦) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف نجد أن القصد الجنائى العام مفترض فى تلك الجريمة ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى العام من مجرد مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف •

كذلك يوجب المشرع توافر القصد الجنائى الخاص لتحقق أركان هذه الجريمة ، حيث استلزم ارتكابها بأحد وصفين اما بطريق العمد واما بطريق الاهمال الجسيم حتى يكون الفعل الجناية المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ مكررا •

(٢٠٠) العقوبة المقررة للجريمة :

١ ـ العقوبة الأصلية للجريمة :

(السجن مدة لا تقل عن سبع سنوات)

(الأشغال الشاقة مدة لاتقل عنسبع سنوات فىأحوال معينة •)

٢ ـ العقوبة التكميلية المقررة للجريمة :

---

(١٥) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٣٩٠ •

(١٦) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٣٩٠ •

(للمهندس شطب اسمه من سجلات نقابة المهندسين)
(للمقاول حظر التعامل نهائيا معه)

يعرف الفقه العقوبة (Peine) بوجه عـام بأنها الجـزاء (Sanction) الذى يفرضه القانون لمصلحة الهيئة الاجتماعية على كل من يثبت ارتكابه جريمة(١٧) ٠

وبتطبيق هـذا التعريف نجـد أن العقوبة المقررة لجريمة عـدم مراعاة الأصـول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف يتمثل فى الجزاء الذى يفرضه المشرع لمصلحة الهيئة الاجتماعية فى المـادة ٢٢/١ مكررا المضـافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المبانى الحالى ١٩٨٣/١٠٦ على الجـانى الذى يثبت ارتكابه تلك الجريمة ٠

وتنص **المـادة ٢٢/١ مكررا المضـافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** الى قانون المبانى الحالى على أنه :

« تكون العقوبة السجن مدة لا تقـل عن خمس سنوات ولا تزيـد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ٠٠ وفضلا عن ذلك يحـكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التى تعينها المحـكمة فى الحكم وفقا للظروف فى كل حالة على حـدة ، وفى حالة العـود يكون الشطب بصـفة دائمة » ٠

وتنص **المـادة ٢ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤** على أنه :

« ١ ـ مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشـد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المـادة السابقة بالسجن مـدة لا تقل عن سبع سنوات ٠

٢ ـ وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل عن سـبع

---

(١٧) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٨ ص ١٦٧ ٠

سنوات اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا » .

ويستفاد من هاتين المادتين الآتى :

١ ـ **أن المشرع شدد العقوبة المقررة فى الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤** لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، وجعلها السجن بما يدخل هذه الجرائم فى عداد الجنايات ، فى حين أن العقوبة المقررة لجرائم المبانى الأخرى المنصوص عليها فى المادة ٢٢ هى الحبس بما يدخل تلك الجرائم فى عداد الجنح .

٢ ـ **أن العقوبة الأصلية المقررة للجريمة هى السجن** مدة لا تقل عن سبع سنوات . وتشدد العقوبة الى الأشغال المؤقتة مدة لا تقل عن سبع سنوات ، اذا اقترنت الجريمة بظرف مشدد مثل وفاة شخص أو أكثر ، أو اصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو ارتكاب جريمة تزوير أو استعمال محرر مزور .

٣ ـ **أنه لا يجوز لمحكمة الجنايات الحكم بوقف تنفيذ العقوبة وفقا** للقواعد العامة فى قانون العقوبات (المادة ٥٥ عقوبات) على خلاف ما يذهب اليه البعض(١٨) ، لأن شرط ذلك الحكم فى الجناية بالحبس مدة لا تزيد على سنة ، فى حين أن الحد الأدنى للعقوبة المقررة هى السجن مدة لا تقل عن سبع سنوات(١٩) .

٤ ـ أن **المادة ١/٢٢ مكررا** المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ **لم تنص على عقاب الشروع** فى جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقا للقواعد العامة فى قانون العقوبات (المادة ٤٧) ، وعلى ذلك فان الجريمة لا تقع الا تامة .

٥ ـ **أن العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة للجريمة** هى شطب اسم المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ من سجلات نقابة المهندسين بحسب الأحوال للمدة التى تحددها المحكمة وفقا لظروف كل حالة على حدة ،

---

(١٨) الأستاذ رفعت عكاشة فى المرجع السابق ص ١٠٠ .

(١٩) الأستاذ حامد الشريف فى المرجع السابق ص ٣٠٣ .

وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة • وبالنسبة للمقاول المسند اليه عملية البناء فيحظر التعامل معه •

٦ ـ أنه قبل سنة ١٩٨٣ كان **الاختصاص النوعى بنظر الجنايات المنصوص عليها فى قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦** ينعقد لمحكمة الجنايات العادية طبقا للقواعد العامة فى قانون الاجراءات الجنائية (المادة ٢١٦ أ٠ج) • وكان الاختصاص المحلى بنظر تلك الجنايات ينعقد للمكان الذى وقعت فيه الجريمة ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم ، أو المكان الذى يقبض عليه فيه طبقا للقواعد العامة فى قانون الاجراءات الجنائية (المادة ٢١٧ أ٠ج) •

ولكن بعد صدور القانون ١٠٣/١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون ١٠٥/١٩٨٠ بانشاء محاكم أمن الدولة أصبح الاختصاص النوعى بنظر الجنايات المنصوص عليها فى قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ينعقد لمحكمة أمن الدولة العليا دون غيرها • وتفصل هذه المحكمة فى الجريمة على وجه السرعة • وينص القانون المذكور على ذلك بقوله : « تختص محكمة أمن الدولة العليا ـ دون غيرها ـ بنظر الجنايات المنصوص عليها فى البابين الثانى عشر والثالث عشر من الباب الثانى من قانون العقوبات ، وفى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وتفصل المحكمة فى الدعوى على وجه السرعة »(٢٠) •

وتطبيقا لذلك ، ينعقد الاختصاص النوعى بنظر جناية عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف لمحكمة أمن الدولة العليا (المادة ٣ مكررا المضافة بالقانون ١٠٣/١٩٨٣ للقانون ١٠٥/١٩٨٠) • كما ينعقد الاختصاص المحلى بنظر تلك الجناية لمحكمة أمن الدولة العليا الكائنة فى المدينة التى بها محكمة ابتدائية وتشمل دائرة اختصاصها ما تشمله دائرة المحكمة الابتدائية (المادة ٤ من القانون ١٠٥/١٩٨٠) •

٧ ـ أنه قبل سنة ١٩٨٣ بتتبع الاختصاص النوعى لنظر جنايات قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠/١٩٨٣ لمحكمة أمن الدولة العليا ، كان يجوز ـ للمضرور **الادعاء المدنى فى جناية عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف** أمام محكمة الجنايات

---

(٢٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ تابع أ فى ١٩٨٣/٨/٤ •
ـ راجع النشرة التشريعية العدد الثامن (أغسطس سنة ١٩٨٣) ص ١٩٦٦ •
ـ راجع المحاماة تشريعات عام ١٩٨٣ (ملحق السنة الرابعة والستون ١٩٨٤ ص ٢٤٤) •

العـادية ، وذلك طبقـا للقواعد العـامة فى قانون الاجراءات الجنـائية (المادة ٢٥١ أ٠ج) ٠

أما بعد سنة ١٩٨٣ وتتبع الاختصاص النوعى بنظر جنايات المبـانى لمحكمة أمن الدولة العليا فلايجوز للمضرور الادعاء المدنى فى جناية عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ، باعتبـار هذه المحكمة من المحـاكم الاستثنائية التى لا يجـوز الادعاء المدنى أمامها (المـادة ٥ من القانون ١٩٨٠/١٠٥) ٠

(٢٠١) القواعد الخاصة بالتصالح ـ احالة[٢٢] :

---

(٢١) راجع الشرح بمزيد من التأصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ ٠

ـ راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ ٠

المبحث الحادى والعشرون
جريمة الغش فى استخدام مواد البناء

(٢٠٢) النصوص القانونية :

تنص **المادة ٢٢/١ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم ٠٠٠ أو **الغش فى استخدام مواد البناء ٠٠٠** وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة » ٠

وتنص **المادة ٣/١ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤** الصادر فى ١٩٩٢/١٠/٢٤ على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ - . . . .

٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الاشراف على التنفيذ أو متابعته ، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو **الغش فى استخدام مواد البناء ٠٠٠** » ٠

وتنص **المادة ٢ من ذات الأمر العسكرى** على أنه :

« ١ - مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات ٠

٢ - وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو اصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزوير أو استعمل فى ذلك محررا مزورا » ٠

المبحث الثاني والعشرون
جريمة استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات

(٢٠٣) النصوص القانونية :

تنص **المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** الى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم ... أو **استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات** . وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة » .

وتنص **المادة ٣/١ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤** الصادر فى ١٩٩٢/١٠/٢٤ على أنه :

« ١ — . . . .

٣ — عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الاشراف على التنفيذ أو فى متابعته ، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو **استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة** » .

وتنص **المادة ٢ من ذات الأمر العسكرى** على أنه :

« ١ — مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات .

٢ — وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو اصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزويرا ، أو استعمل فى ذلك محررا مزورا .

المبحث الثالث والعشرون
جريمة الامتناع عن تنفيذ
ما قضى به الحكم أو القرار النهائى
بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال

(٢٠٤) النصوص القانونية :

تنص **المادة ٢٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦** المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ ـ يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات ، عن كل يوم **يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى** للجهة المختصة **من ازالة أو تصحيح أو استكمال** . وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار .

٢ ـ وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة .

٣ ـ ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من ازالة أو تصحيح أو استكمال . وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية اليه . وتطبق فى شأن الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى المادة .

٤ ـ . . . .

٥ ـ ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الاجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون » .

وتنص **المادة ١/١٧ من ذات القانون** المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« (١) على ذوى الشأن أن يبادروا الى **تنفيذ القرار بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة** ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ويخطر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليه » .

(٢) فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الادارى .

(٣) وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة ، أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا ، دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

(٤) واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه . فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا ، دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

(٥) ولشاغلى البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال **التصحيح** ، **دون** حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ، ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى انهاء عقد الايجار » .

وتنص **المادة ١٨ من ذات القانون** المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« **تفصل محكمة القضاء الادارى فى الطعون على القرارات** الصادرة بوقف أعمال البناء أو ازالتها أو تصحيحها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ، ما لم تأمر المحكمة بذلك » .

وتنص **المادة ٢٢ مكررا (١) من ذات القانون** المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) يجب الحكم - فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون - بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالازالة أو التصحيح .

(٢) وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة ، يحكم بغرامة اضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها فى أغراضه » .

وتنص **المادة ٢٧ من ذات القانون المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** على أنه :

« (١) على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

(٢) فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه . ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات ، وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى .

(٣) وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه ان وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح ، وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة الى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة ١٧ »(١) .

تنص **المادة ٤/١ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤** الصادر فى ١٩٩٢/١٠/٢٤ على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ - . . . .

٤ - الامتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو ازالة أعمال البناء المخالفة للقانون ، أو الصادرة باخلاء المبنى ولو كان مؤقتا من كل أو بعض شاغليه » .

وتنص **المادة ٢ من ذات الأمر العسكرى** على أنه :

« ١ - مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات

---

(١) راجع شرح جريمة استئناف الأعمال الموقوفة البنود ١٨٣ - ١٩١ ص ٥٠٩ - ٥٢٤ .

- محكمة الجنح المستأنفة بالاسكندرية فى الاستئناف ٨٥/٢٤٢ س شرق جلسة ١٩٨٦/١/١٣ برئاسة وعضوية السادة الأساتذة/اسماعيل عبد الحافظ رئيس المحكمة ورجب الديدى ومحمود الهندى القاضيان ، وحضور السيد الأستاذ/عماد عبد المنعم وكيل النيابة ، وأمانة سر السيد/عمار جمبل . - ساعدنا فى الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية (حينئذ) .

- نقض جنائى طعن ٥٤/٤٠٤٩ قضائية - لم ينشر .

أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات •

٢ - وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو اصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا » •

ويبين من كافة هذه المواد الآتى :

١ - ان **المادة ١٧ من قانون المبانى** توجب على ذوى الشأن المبادرة الى تنفيذ **القرار الادارى** الصادر من المحافظ المختص أو من ينيبه **بازالة أو تصحيح أو استكمال أعمال البناء المخالفة** ، خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، وذلك فى حالة صيرورة القرار الادارى نهائيا ، بعدم الطعن عليه فى المواعيد القانونية •

٢ - **أن المادتين ١٨ و٢٧ من قانون المبانى** توجبان على ذوى الشأن المبادرة الى تنفيذ **الحكم القضائى** الصادر من محكمة القضاء الادارى **بازالة أو تصحيح أو استكمال أعمال البناء المخالفة** • وذلك فى حالة حصول الطعن على القرار الادارى أمام مجلس الدولة •

٣ - أنه يلاحظ ان **صدور الحكم القضائى** هنا **مشروط بألا يكون القرار الادارى قد صار نهائيا** ، بحيث اذا ثبت صدور مثل هذا القرار ، فلا محل للحكم •

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ومن حيث ان الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المنطبق على واقعة الدعوى ، قد نصت على أنه : « **يجب الحكم** - فضلا عن ذلك - بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك **فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى** من اللجنة المختصة » •

وكان مؤدى هذا النص هو أن الحكم بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة - وان كان وجوبيا - الا أنه مشروط بألا يكون قد صدر بهذه العقوبة قرار نهائى من اللجنة المختصة • لأنه اذا كان قد ثبت صدور مثل هذا القرار ، فلا محل للحكم بهذه العقوبة •

وعلى ذلك فانه يتعين على الحكم أن يبين فى مدوناته مدى صدور ذلك

القرار من عدمه ، باعتباره بيانا جوهريا لازما لتوقيع هذه العقوبة أو عدم توقيعها • ويكون اغفال هذا البيان قصورا فى التسبيب بما يبطل الحكم •

لما كان ذلك وكان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه ، أنه بعد أن اعتنق أسباب الحكم الابتدائى ، استطرد الى القول « بأنه نظرا الى ثبوت الاتهام فى حق المتهم ، الا أن المحكمة ترى تعديل العقوبة على النحو الوارد بمنطوق الحكم » •

وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالادانة ، على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التى وقعت فيها ، والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الادانة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مآخذها ، تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم ، والا كان قاصرا •

واذ كان الحكم المطعون فيه ، قد قضى بالغاء عقوبة ازالة الأعمال المخالفة ، دون أن يورد فى مدوناته سبب هذا الالغاء ، ودون أن يستظهر مدى صدور قرار نهائى من اللجنة المختصة بالازالة ، الأمر الذى يعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم، والتقرير برأى فيما تثيره النيابة الطاعنة فى التسبيب الذى له الصدارة على مخالفة القانون ، بما يوجب نقضه »(٢) •

٤ ــ أنه فى **حالة عدم مبادرة ذوى الشأن** الى تنفيذ القرار الادارى النهائى أو الحكم القضائى بازالة أو تصحيح أو استكمال أعمال البناء المخالفة ، **تنتقل الحالة من الجريمة المنصوص عليها فى المبحث السادس عشر « جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة » ، المعاقب عليها بعقوبة الجنحة** وهى عقوبة أصلية هى الحبس وغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال ، أو باحدى هاتين العقوبتين (المادة ٢٢/١) ــ وعقوبة هى تبعية ازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام قانون المبانى ولائحته التنفيذية والقرارات

---

(٢) نقض جنائى ٢٨/١/١٩٩٠ طعن ٦١٠٧ لسنة ٥٨ قضائية •

ــ الموسوعة الذهبية ــ الاصدار الجنائى ــ ملحق رقم (٦) ص ٥٦٣ قاعدة ٦٠٩ •

الصادرة تنفيذا له (المادة ٢٢ مكررا)(٣) ٠

الى الجريمة المنصوص عليها فى المبحث الثالث والعشرون الحالى « جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال ، التى كان يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ ، ثم شدد المشرع العقوبة وأصبح **يعاقب عليها بعقوبة الجناية** وهى السجن مدة لا تقل عن سبع سنوات أو الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، اذا اقترن بجريمة الامتناع ظرف مشدد مثل وفاة شخص أو أكثر ، أو اصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو ارتكاب جريمة تزوير ، أو استعمال محرر مزور (المادتان ١/٤ و٢ من الأمر العسكرى) ٠

---

(٣) راجع شرح جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة البند ١٨٢ ص ٥٠٧ ٠

- محكمة الجنح المستانفة بالاسكندرية فى الاستئناف ٨٥/٢٤٢ س شرق جلسة ١٩٨٦/١/١٣ برئاسة وعضوية السادة الأساتذة/اسماعيل عبد الحافظ رئيس المحكمة ورجب الديدى ومحمود الهندى القاضيان ، وحضور السيد الأستاذ/عماد عبد المنعم وكيل النيابة ، وأمانة سر السيد/عمار جميل ٠ - ساعدنا فى الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية (حينئذ) ٠

- نقض جنائى طعن ٥٤/٤٠٤٩ قضائية - لم ينشر ٠

الفصل الثالث
الدفوع الجنائية في المباني

(٢٠٥) تمهيـــــد :

خصصـــنا **الفصل الأول** من هذا الـكتاب لدراسة **جريمة البنـاء بدون ترخيص** ، باغتبارها أهم وأخطر جرائم المبـانى الأربع والعشرون على وجه الاطلاق . وقد اقتضت هذه الأهمية القصوى التى تحظى بها هذه الجريمة دراستها بمفردها وبتفصيل من خلال سـبعة مباحث هى : المبحث الأول فى تعريف وطبيعة الجريمة ، والمبحث الثـانى الركن الشرعى للجريمـة ، والمبحث الثـالث فى الركن المـادى للجريمة ، والمبحث الرابـع فى الركن المعنوى للجريمة ، والمبحث الخـامس فى العقوبة المقررة للجريمة ، والمبحث السـادس فى القواعد الخاصة بالتصالح ، والمبحث السـابع فى التطبيقات القضائية ، وذلك على النحو السالف ...

وخصصـــنا **الفصل الثانى** من هذا الـكتاب لدراسـة **جرائم المبـانى الأخرى** ، أى الـ ٢٣ جريمة الأخرى . وقد تناولنا الجريمة التى تزيد أهميتها العملية بالشرح والتفصيل ، والجريمة التى تقل أهميتها العملية بالاشارة الى النصوص القانونية التى تحـكمها من خلال ٢٣ مبحثا هى : المبحث الأول فى جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، ... والمبحث الثالث والعشرون فى جريمة الامتنـاع عن تنفيذ ما قضى به الحـكم أو القرار النهائى بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال ، وذلك على النحو السالف ...

ونخصص **الفصل الثالث** من هذا الـكتاب لدراسة **الدفوع الجنائية فى المبانى** ، أى الدفوع الجنائية المتعلقة بجرائم المبانى الـ ٢٤ السالفة . وهى فى حقيقتها دفوع مستمدة من القواعد العامة فى القانون الجنائى ، سوف نورد تطبيقاتها على جرائم المبانى ، حتى يسهل على القارىء الرجوع اليها .

ونقسم الدفوع الجنـــائية المتعلقة بالمبانى الى خمسـة أنواع : النـوع الأول : الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المبانى (الولائى ـ النوعى ـ المحلى أو المكانى ـ الشخصى) ـ والنوع الثانى : الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى الجنائية (بمضى المـدة ـ بوفاة المتهـم ـ لسابقة الفصل فى الدعوى بحـكم أول) ، والنوع الثالث : الدفوع المتعلقة بموانع المسـئولية الجنائية (لتوافر حالة الضرورة ـ للجنون أو العاهة العقلية) ، والنوع الرابع : الدفوع المتعلقة بنفى التهمة (انقطاع صلة المتهم بالواقعة ـ بطلان محضر

جمـع الاسـتدلالات ٠٠٠) ، والنوع الخامس : الدفوع الأخـرى (تطبيق القانون الأصلح للمتهم - توافر العذر المخفف لصغر سن الجانى ٠٠٠) ٠

وعلى ذلك سوف نقسم هذا الفصل الى خمسة مباحث على النحو الآتى :

المبحث الأول : الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المبانى
المبحث الثانى : الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى فى المبانى
المبحث الثالث : الدفوع المتعلقة بموانع المسـئولية فى المبانى
المبحث الرابع : الدفوع المتعلقة بنفى التهمة فى المبانى
المبحث الخامس : الدفوع الأخرى

المبحث الأول
الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المبانى

(٢٠٦) تمهيـــــد :

قسمنا الدفوع الجنائية فى المبانى الى خمسة أنواع هى : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسئولية ، نفى التهمة ، دفوع أخرى ٠

ونتكلم فى هذا **المبحث الأول** عن النوع الأول من الدفوع الجنائية فى المبانى ، وهو **الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المبانى** ٠ وهذه الدفوع أربعة هى : الدفع بعدم الاختصاص الولائى ، الدفع بعدم الاختصاص النوعى ، الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكانى ، الدفع بعدم الاختصاص الشخصى ٠

وسوف نتناول شرح كل دفع فى بند مستقل على التوالى ٠٠٠

(٢٠٧) ١ ـ الدفع بعدم الاختصاص الولائى :
فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

الدفع بعدم الاختصاص الولائى **يتعلق بولاية المحكمة بنظر الدعوى الجنائية** ، بحسب انعقاد الاختصاص للمحاكم العادية أو محاكم الأحداث أو المحاكم الادارية أو المحاكم العسكرية ٠ ومن التطبيقات العملية فى هذا الصدد :

ـ والدفع بعدم الاختصاص الولائى يتعلق بالنظام العام ، وبالتالى يجوز ابداؤه أمام محكمة النقض لأول مرة ، بشرط أن تكون مدونات الحكم تظاهره :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان القواعد العامة المتعلقة بالاختصاص فى المسائل الجنائية كلها من النظام العام ، بالنظر الى ان الشارع فى تقديره لها ، قد أقام ذلك على اعتبارات عامة تتعلق بحسن سير العدالة ، وان الدفع بعدم الاختصاص الولائى من النظام العام ، ويجوز اثارته أمام محكمة النقض لأول مرة »(١) ٠

---

(١) نقض جنائى ١٩٨٠/١٠/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٣١ ـ ٩١٧ ـ ١٧٩ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٧٣/٥/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٢٤ ـ ٢ ـ ٦٧٥ ـ ١٤٠ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٧٠/٢/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢١ ـ ١ ـ ٢٨٧ ـ ٧٠ ٠

« عدم جواز الدفع بعدم الاختصاص الولائى لأول مرة أمام النقض ، ما لم تكن مدونات الحكم تظاهره »(٢) ٠

- المحاكم العادية صاحبة الولاية العامة بالفصل فى كافة الجرائم ،
الا ما استثنى بنص خاص ،
عدم النص على اختصاص محاكم الأحداث دون غيرها ،
بنظر الجرائم التى تقع بالمخالفة لقانون الأحداث ،
لا يسلب المحاكم العادية اختصاصها بالنسبة لغير الحدث :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كان من المقرر وفقا لما استقر عليه قضاء هذه المحكمة ، أن المحاكم العادية هى صاحبة الولاية العامة بالفصل فى كافة الجرائم ، الا ما استثنى بنص خاص عملا بالفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ ، فى حين أن غيرها من المحاكم ليست الا محاكم استثنائية ٠

وانه وان أجازت القوانين فى بعض الأحوال احالة جرائم معينة الى محاكم خاصة - كمحاكم أمن الدولة - فان هذا لا يسلب المحاكم العادية ولايتها فى تلك الجرائم ، ما دام أن القانون الخاص لم يرد به أى نص على انفراد المحكمة الخاصة بالاختصاص دون غيرها ٠

ويستوى فى ذلك ، أن تكون الجريمة معاقبا عليها بموجب القانون العام أو بمقتضى قانون خاص ، اذ لو أراد المشرع أن يقصر الاختصاص على محكمة معينة ويفردها بها ، لما أعوزه النص على ذلك صراحة ، على غرار ما جرى عليه فى تشريعات عدة ، وعلى غرار ما أورده فى الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من قانون الأحداث السالف الاشارة اليها ، من انفراد محكمة الأحداث « دون غيرها » بالنظر فى أمر الحدث عند اتهامه فى الجرائم وعند تعرضه للانحراف ٠

ولما كان ذلك ، وكان المشرع اذ نص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من قانون الأحداث على اختصاص محاكم الأحداث بالفصل فى الجرائم التى

---

(٢) نقض جنائى ١٩٨٠/١١/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ١٠٤٠ - ٢٠١ ٠
- نقض جنائى ١٩٨٣/٦/٩ مجموعة محكمة النقض ٣٤ - ٧٥٥ - ١٥٠ ٠

تقع بالمخالفة لأحكامه ، دون أن يقصر الاختصاص فى ذلك عليها وحدها دون غيرها • فان مؤدى ذلك أنه لم يسلب المحاكم العادية اختصاصها بنظرها بالنسبة لغير الحدث بحسبانها المحكمة ذات الولاية العامة »(٣) •

ـ اختصاص المحاكم العسكرية بالجرائم التى ترتكب من الأشخاص الخاضعين لقانون الأحكام العسكرية متى وقعت بسبب تأدية وظائفهم :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كان قضاء هذه المحكمة قد جرى ـ طبقا لنص المادة ١٥ من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ ـ على أن القضاء العادى هو الأصل ، وأن للمحاكم العادية ولاية الفصل فى كافة الجرائم أيا كان شخص مرتكبها ، الا ما استثنى بنص خاص •

فى حين ان المحاكم العسكرية ليست الا محاكم خاصة ذات اختصاص استثنائى ، مناطة اما خصوصية الجرائم التى تنظرها ، واما شخص مرتكبها على أساس صفة معينة توافرت فيه • وانه أجاز قانون الأحكام العسكرية رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٦ ، وقانون هيئة الشرطة رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧١ اختصاص القضاء العسكرى بنظر جرائم من نوع معين ، ومحاكمة فئة خاصة من المتهمين ، الا أنه ليس فى هذين القانونين ، ولا فى أى تشريع آخر نص على انفراد القضاء العسكرى بذلك الاختصاص ، مما مفاده ان القضاء العسكرى يشارك المحاكم العادية صاحبة الولاية العامة فى ذلك الاختصاص دون أن يسلبها اياه »(٤) •

ـ لا يجوز للمحاكم العادية صاحبة الاختصاص العام فى نظر الجرائم أن تقضى بعدم اختصاصها بالفصل فى موضوع الدعوى ،

---

(٣) نقض جنائى ١٠/١١/١٩٨١ طعن ١٤٩٠ لسنة ٥١ قضائية •
ـ نقض جنائى ٤/٢/١٩٨٧ مجموعة محكمة النقض ٣٨ ـ ١٩٦ ـ ٣٠ •
(٤) نقض جنائى ١١/١٢/١٩٨٤ مجموعة محكمة النقض ٣٥ ـ ٨٨٩ ـ ١٩٦ •
ـ نقض جنائى ١/١١/١٩٨٣ مجموعة محكمة النقض ٣٤ ـ ٨٨٩ ـ ١١٧ •
ـ نقض جنائى ١٦/١١/١٩٨٢ مجموعة محكمة النقض ٣٣ ـ ٨٨٧ ـ ١٨٣ •
ـ نقض جنائى ١٥/٤/١٩٨٢ مجموعة محكمة النقض ٣٣ ـ ٤٩٠ ـ ١٠٠ •
ـ نقض جنائى ١٨/١٢/١٩٧٤ مجموعة محكمة النقض ٢٥ ـ ٧٥٠ ـ ١٦٢ •

التى أحيلت اليها من النيابة العامة ،
طالما لم يصدر فيها حكم نهائى من المحاكم العسكرية ؛

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« صدور الحكم بعدم اختصاص المحكمة بالنظر فى الدعوى واحالتها الى المحكمة العسكرية المختصة ، هو قضاء يخالف التأويل الصحيح للقانون ، من ان المحاكم العادية هى صاحبة اختصاص أصيل فى نظر الجرائم التى تخول المحاكم العسكرية سلطة الفصل فيها ، وما كان لها أن تتخلى عن ولايتها هذه ، وتقضى بعدم اختصاصها دون الفصل فى موضوع الدعوى التى أحيلت اليها من النيابة العامة ، قبل أن يصدر فيها حكم نهائى من المحكمة العسكرية .

الا أن محكمة النقض لا تستطيع أن تنقض الحكم لهذا الخطأ ، طبقا لنص المادة ٤٢٥ من قانون الاجراءات الجنائية فى فقرتها الثانية — ذلك أن تطبيق هذه الفقرة مشروط بقيام مصلحة للمتهم .

ولما كان الثابت من الأوراق أن الدعوى فصل فيها من المحكمة العسكرية ببراءة المتهمين ، وقد صودق على هذا الحكم من الحاكم العسكرى ، فلا مصلحة فى نقض الحكم ، ويصبح الطعن بذلك غير ذى موضوع »(٥) .

تطبيق الدفع فى مجال قانون المبانى :

الدفع بعدم الاختصاص الولائى يجد تطبيقات عديدة له فى مجال قانون المبانى ، وذلك عندما يرفع أحد طعون المبانى بغير الطريق الذى رسمه القانون ، أمام احدى المحاكم غير المختصة ولائيا بنظره ، **وذلك فى الطعون التى ترفع أمام مجلس الدولة** — وليس أمام القضاء العادى — عند الطعن على القرارات الادارية الصادرة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على النحو التالى ...

١ — القرار الادارى الصادر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بوقف أعمال البناء ، بالتطبيق للمادة ١/١٥ من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، التى تنص على أن :

« توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ، ويصدر بالوقف قرار

---

(٥) نقض جنائى ١٩٦٠/٥/٣٠ مجموعة محكمة النقض ١١ — ٢ — ٥٠٢ — ٩٥ .

مسبب من الجهـة الادارية المختصـة بشئون التنظيم ، يتضمن بيانا بهـذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الادارى · فاذا تعذر اعـلان أيهم لشخصه ، يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول » ·

٢ ـ القرار الادارى الصادر من المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى اللجنة المختصة ، بالتطبيق للمـادة ١/١٦ من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، التى تنص على أن :

« يصدر المحافـظ أو من ينيبه ـ بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات ـ قرارا مسببا بازالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها ، وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمـادة السابقة » ·

٣ ـ الطعن على القرار الادارى بوقف الأعمال المخالفة الصادر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم (المادة ١٥) ، **والطعن على القرار الادارى بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة** الصادر من اللجنة المختصة (المادة ١٦) ، **انما يتم أمام محـكمة القضاء الادارى** بمجلس الدولة ، باعتبار أن طبيعتهما تتحدد بأنهما من القرارات الادارية التى تتضمن افصاح جهة الادارة عن ارادتها الملزمة ، بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح ، بقصد احداث أثر قانونى معين ابتغاء مصـلحة عامة ، متى كان ذلك ممكنا وجائزا(٦) · ـ ويختلف القرار الادارى بذلك عن العمل المـادى الذى يكون دائما واقعة مادية أو اجراء مثبتا لها ، دون أن يقصد به تحقيق آثار قانونية معينـة ، الا ما كان منها وليـد ارادة المشرع مباشرة لا ارادة جهـة الادارة (المادتان ١٠ و١٣ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧)(٧) ·

---

(٦) المحكمة الادارية العليا ١٩٦٧/٩/٢ طعن ٦٧٤ لسنة ١٢ جنائية ·
ـ المحكمة الادارية العليا ١٩٦٨/٢/٢٤ طعن ٩٣٠ لسنة ١١ قضائية ·
ـ نض مدنى ١٩٩٠/٢/٨ طعن ٢٨٠٣ لسنة ٥٧ قضائية ·

(٧) المحكمة الادارية العليا ١٩٦٩/١/١١ طعن ٢٤٠ لسنة ١٣ قضائية ·
ـ نقض مدنى ١٩٩٠/٢/٢٥ طعن ٢٧٤٦ لسنة ٥٧ قضائية ·
ـ الموسوعة الذهبية ـ الاصدار المدنى ـ ملحق رقم (١٢) ص ٤٥٤ ·

ويلاحظ أن **الأسباب القانونية لطلب الغاء القرارات الادارية السالفة في مجال قانون المباني ، هي ذات أسباب الغاء القرارات الادارية** عموما وهي : عيب الاختصاص ، أو عيب في الشكل ، أو عيب مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها ، أو عيب اساءة استعمال السلطة (المادة ٢/١٠ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧) .

كذلك يلاحظ أن **الميعاد القانوني لرفع دعوى الغاء القرارات الادارية السالفة في مجال قانون المباني ، هو ذات الميعاد المقرر في القرارات الادارية** عموما ، وهو ستون يوما من تاريخ نشر القرار الادارى المطعون فيه فى الجريدة الرسمية ، أو فى النشرات التى تصدرها المصالح العامة ، أو اعلان صاحب الشأن به (المادة ١/٢٤ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧) . ويجرى القضاء الادارى على قيام **العلم اليقيني** بالقرار مقام اعلان صاحب الشأن به ، على أن يكون هذا العلم يقينيا لا ظنيا ولا افتراضيا ، بحيث يكون شاملا لجميع محتويات ومؤدى القرار الادارى .

وتقول المحكمة الادارية العليا فى هذا الصدد :

« ميعاد رفع الدعوى الى المحكمة فيما يتعلق بطلبات الالغاء هو ستون يوما من تاريخ نشر القرار الادارى فى الجريدة الرسمية أو فى النشرات التى تصدرها المصالح أو اعلان صاحب الشأن به ، الا أنه يقوم مقام الاعلان علمه بالقرار . وبمحتوياته علما يقينيا لا ظنيا ولا افتراضيا »(٨) .

كذلك تقول المحكمة الادارية العليا فى هذا الصدد :

« حدد المشرع وسائل العلم بالقرار الادارى ، ويشترط أن تتوافر لصاحب الشأن وسيلة منها ، تكفل له العلم اليقينى بالقرار الادارى . ويجب أن يكون العلم شاملا كل عناصر القرار الادارى ، بطريقة تمكن صاحب الشأن معرفة حقيقة مركزه القانونى المترتب على هذا القرار .

ولا تجوز المساواة بين وسائل العلم بالقرار من حيث قوتها ، لأن الأصل هو الاعلان ، والاستثناء هو النشر ، ولا يكفى النشر اذا كان الاعلان ممكنا . والاعلان هو الوسيلة الواجبة بالنسبة للقرارات الفردية ، على عكس القرارات التنظيمية العامة التى يكفى العلم بها النشر فى الجريدة

(٨) المحكمة الادارية العليا ١٩٨٤/١/١٤ مجموعة المبادىء القانونية ٢٩ — ٤٦٣ — ٧٢ .

الرسمية ، أو فى النشرات المصلحية حيث يتعذر بالنسبة لها حصر الأشخاص الذين ينطبق عليهم ، ومؤدى ذلك انه لا يشترط فى القرارات التنظيمية العامة اعلانها الى الأشخاص بذواتهم »(٩) ٠

(٢٠٨) ٢ ـ الدفع بعدم الاختصاص النوعى :

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

تنص **المادة ٢١٥ من قانون الاجراءات الجنائية** على أنه :

« تحكم المحكمة الجزئية فى كل فعل ، يعد بمقتضى القانون مخالفة أو جنحة ، عدا الجنح التى تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر على غير الأفراد » ٠

وتنص **المادة ٢١٦ من ذات القانون** على أنه :

« تحكم محكمة الجنايات فى كل فعل ، يعد بمقتضى القانون جناية ، وفى الجنح التى تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر — عدا الجنح المضرة بأفراد الناس — وغيرها من الجرائم الأخرى التى ينص القانون على اختصاصها لها » ٠

ويبين من هاتين المادتين ان **الدفع بعدم الاختصاص النوعى** (exception d'incompetence matérielle)

هو دفع يتعلق بنوع الجريمة (infraction) ٠ **وأنواع الجرائم ثلاثة** هى : المخالفة — (contravention) ، والجنحة (délit) ، والجناية (crime) ٠ وضابط التفرقة بين المخالفة والجنحة والجناية هو العقوبة (Peine) التى يقررها القانون للفعل ٠ والمعول عليه فى ذلك هو العقوبة الأصلية المقررة للجريمة (Peine principale) ، وليس العقوبة التبعية التى تتبع العقوبة الأصلية من تلقاء نفسها ، وبغير حاجة الى أن ينص عليها القاضى فى حكمه (Peine accessoire) ، وليس العقوبة التكميلية التى لا تلحق المحكوم عليه الا اذا نص عليها القاضى فى حكمه (Peine complémentairel)

---

(٩) المحكمة الادارية العليا ١٩٨٦/٢/٤ طعن ٤٦٥ لسنة ٢٧ قضائية ٠

— الأستاذ فؤاد أحمد عامر فى « قانون مجلس الدولة معلقا عليه بأحكام المحكمة الادارية العليا والدستورية العليا » ط ١٫ س ١٩٩٢ ص ٣٩٩ د ٤٠٨ ٠

فاذا كانت العقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، هى مما نص عليه فى المادة ١٢ من قانون العقوبات (الغرامة التى لا يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه) ، فالجريمة تكون مخالفة ٠

واذا كانت العقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، هى مما نص عليه فى المادة ١١ من قانون العقوبات (الحبس من ٢٤ ساعة الى ثلاث سنوات — الغرامة التى يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه) ، فالجريمة تكون جنحة ٠

واذا كانت العقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، هى مما نص عليه فى المادة ١٠ من قانون العقوبات (الاعدام — الأشغال الشاقة المؤبدة — الأشغال الشاقة المؤقتة — السجن) ، فالجريمة تكون جناية(١٠) ٠

— ويتحدد الاختصاص النوعي للمحكمة بالوصف القانونى للواقعة كما رفعت بها الدعوى ٠

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« المعول عليه فى تحديد الاختصاص النوعى ، هو بالوصف القانونى للواقعة كما رفعت بها الدعوى ، اذ يمتنع عقلا أن يكون المرجع فى ذلك ابتداء ، هو نوع العقوبة التى يوقعها القاضى انتهاء بعد الفراغ من سماع الدعوى ، سواء كانت الجريمة قلقة أو ثابتة النوع ، وأيا كان السبب فى النزول بالعقوبة عن الحد المقرر قانونا ٠

واذ كان ذلك ، وكانت العقوبة المقررة للسرقة بعود وما شاكلها من الجرائم المنصوص عليها فى المادة ٥١ من قانون العقوبات هى الحبس أو الأشغال الشاقة ، فان ذلك يقتضى حتما أن تكون المحكمة المختصة بمحاكمة المتهم فى أى من هذه الجرائم هى محكمة الجنايات ، لأن الخيار فى توقيع أى من هذه العقوبات لا يتصور ، الا أن يكون للمحكمة التى تملك توقيع أشدها ٠ واذ قضت محكمة الجنايات بما يخالف هذا النظر ، فانها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون »(١١) ٠

---

(١٠) الدكتور السعيد مصطفى السعيد فى « الأحكام العامة فى قانون العقوبات » — الناشر : دار المعارف بمصر ط ٤ س ١٩٦٢ ص ٤٦ ٠

(١١) نقض جنائى ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ — ٢ — ٥٣٩ — ١١٢ ٠

— نقض جنائى ١٩٦٩/٤/٧ طعن ١٠ لسنة ٣٩ قضائية ٠

— نقض جنائى ١٩٦٦/١٢/١٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ — ٣ — ١٢٦٧ — ٢٤٣ ٠

ـ والعبرة بتوزيع الاختصاص هى بنوع العقوبة المنصوص عليها ، وليس بنوع العقـوبة التى توقع فعـلا ، وتقول محـكمة النقض فى هـذا الصدد :

« العبرة فيما يتعلق بتطبيق الضوابط التى يضعها القانون لتحديد حق الطعن فى الأحـكام ، هى طبقا للقواعد العامة بوصف الواقعة كما رفعت بها الدعوى ، لا بما تقضى به المحـكمة فيها • اذ لا يقبل أن يكون الحـكم المنظلم منه ، هو المناط فى جواز هذا التظلم أو عدم جوازه ، ولا شأن فى ذلك للأسباب التى يكون الحـكم قد بنى عليها بالمخالفة للوصف المرفوعة به الدعوى »(١٢) •

ـ ويجب على محـكمة الجنح الامتناع عن نظر الدعوى ، اذا وجدت فى وقائعها شبه الجناية ، وتقول محـكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان محـكمة الجنح انما يجب عليها الامتنـاع عن نظر الدعوى طبقـا للمـادة ١٧٤ (تحقيق جنايات) اذا هى وجدت فى وقائعها شبهة الجناية ، وعندئذ فقط يمتنـع عليها التقدير ، بل يتعين أن تترك ذلك الى المحـكمة التى تملـكه ، لأن حـكمها فى قوة القرائن الدالة على توافر عنصر الجناية ، أو فى ضعفها يكون تعرضا منها لأمر خارج عن اختصاصها •

أما اذا لم تقم لدى المحـكمة أى شبهة من حيث طبيعة الجريمة ، وكانت مقتنعة بأن الوصف القانونى الوحيد الذى يصح انطباقه على الوقائع المقدمة اليها ، هو وصف الجنحة ، كان متعينا عليها فى هـذه الحالة أن تفصل فى القضية بحسب الوصف الذى اقتنعت بصحته ، وليس لها عندئذ أن تحكم بعدم الاختصاص »(١٣) •

تطبيق الدفع فى مجال قانون المبانى :

الدفع بعدم الاختصـاص النوعى يجد تطبيقات عديدة له فى مجـال قانون المبانى ، وذلك عندما ترفع احدى جرائم المبانى بغير الوصف القانونى المنطبق ، أمام احدى المحاكم غير المختصة نوعيا بنظر الدعوى ، ذلك انه توجد **١٧ جريمة من جرائم المبانى الـ ٢٤ ينطبق عليها وصف الجنحة** باعتبار ان

---

(١٢) نقض جنائى ١٩٦٦/١٢/١٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ ـ ٣ ـ ١٢٦٧ ـ ٢٤٣ •

(١٣) نقض جنائى ١٩٣٣/٤/٢٤ مجموعة القواعد القانونية ١ ـ ١٢٥ ـ ٢٢ •

العقوبة الأصلية المقررة لها ، هى مما نص عليه فى المادة ١١ من قانون العقوبات (الحبس من ٢٤ ساعة الى ثلاث سنوات - الغرامة التى يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه) .

وانه توجد **٧ جرائم من جرائم المبانى الـ ٢٤ ينطبق عليها وصف الجناية** ، باعتبار أن العقوبة الأصلية المقررة لها ، هى مما نص عليه فى المادة ١٢ من قانون العقوبات (السجن - الأشغال الشاقة المؤقتة) .

وانه توجد **جريمة من جنح المبانى الـ ١٧ تتجاوز فيها عقوبة الحبس مدة الثلاث سنوات ، وتصل الى خمس سنوات** ، ومع ذلك تظل معتبرة من الجنح باعتبارها من الأحوال الخصوصية المنصوص عليها قانونا (المادة ١/١٨ عقوبات) ، وذلك كله على التفصيل الآتى ...

(أولا) جرائم المبانى الـ ١٧ التى ينطبق عليها وصف الجنح :

١ - جريمة البناء بدون ترخيص (المادتان ١/٤ و١/٢٢ مبانى)(١٤) .

٢ - جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات (المادتان ٢/٥ و١/٢٢ مبانى)(١٥) .

٣ - جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين (المادتان ١/٦ مكررا و١/٢٢ مبانى)(١٦) .

٤ - جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها (المادتان ٢/٧و١/٢٢ مبانى)(١٧) .

٥ - جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين (المادتان ١/٨ و١/٢٢ مبانى)(١٨) .

٦ - جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة (المادتان ١/٩ و١/٢٢ مبانى)(١٩) .

---

(١٤) راجع الفصل الأول من هذا الكتاب البنود ٣ - ١٠٧ ص ٢١ - ٣١٦ .
(١٥) راجع المبحث الأول من الفصل الثانى البنود ١٠٩ - ١١٦ ص ٣٢١ - ٣٥٠ .
(١٦) راجع المبحث الثانى من الفصل الثانى البنود ١١٧ - ١٣٤ ص ٣٥١ - ٣٦٠ .
(١٧) راجع المبحث الثالث من الفصل الثانى البنود ١٢٥ - ١٣٢ ص ٣٦١ - ٣٧٢ .
(١٨) راجع المبحث الرابع من الفصل الثانى البنود ١٣٢ - ١٤١ ص ٣٧٣ - ٤٠٥ .
(١٩) راجع المبحث الخامس من الفصل الثانى البنود ١٤٢ - ١٥٠ ص ٤٠٦ - ٤٢٧ .

٧ ـ جريمة الامتناع أو التراخى فى اقامة المكان المخصص لايواء السيارات (المواد ١١/ مكررا و٢٢/١ مكررا (٢) مبانى (٢٠) .

٨ ـ جريمة الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبانى (المادتان ١١/٢ مكررا و٢٢/٢ مكررا (٢) مبانى)(٢١) .

٩ ـ جريمة الامتناع عن تنفيذ اشتراكات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق (المادتان ١١/١ مكررا (١) و٢٢/٣ مكررا (٢)(٢٢) .

١٠ ـ جريمة عدم اسناد الاشراف على التنفيذ الى مهندس (المادتان ١٢/١ و٢٢/١ مبانى(٢٣) .

١١ ـ جريمة عدم وضع لافته بالبيانات عند الشروع فى البناء (المادتان ١٢ مكررا و٢٢/٥ مبانى (٢٤) .

١٢ ـ جريمة عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات البيانات القانونية (المادتان ١٢ مكررا (١) و٢٢/٤ مكررا (٢) مبانى(٢٥) .

١٣ ـ جريمة عدم الابقاء على لافتة الأعمال المخالفة فى مكانها واضحة البيانات (المادتان ١٥ و٢٢/٥ مكررا (٢)(٢٦) .

١٤ ـ جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة (المادتان ١٧/١ و٢٢/١ مبانى)(٢٧) .

١٥ ـ جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بالطريق الادارى (المادتان ٢٢/٢ و٢٤/٤ مبانى)(٢٨) .

١٦ ـ جريمة قيام المقاول بتنفيذ المبانى التى بدون ترخيص (المادة ٢٢/١ و٢ و٣ مبانى)(٢٩) .

١٧ ـ جريمة القيام بأعمال التشطيبات الخارجية بدون ترخيص (المادة ٢٢/٤ مبانى)(٣٠) .

---

(٢٠) راجع المبحث السابع من الفصل الثانى البند ١٥٢ ص ٤٣١ .
(٢١) راجع المبحث الثامن من الفصل البند ١٥٣ ص ٤٣٤ .
(٢٢) راجع المبحث التاسع من الفصل الثانى البند ١٥٤ ص ٤٣٧ .
(٢٣) راجع المبحث العاشر من الفصل الثانى البند ١٥٥ ص ٤٤٠ .
(٢٤) راجع المبحث الحادى عشر من الفصل الثانى البنود ١٥٦ ـ ١٦٣ ص ٤٤٣ ـ ٤٥٩ .
(٢٥) راجع المبحث الثانى عشر من الفصل الثانى البند ١٦٤ ص ٤٦٠ .
(٢٦) راجع المبحث الخامس عشر من الفصل الثانى البند ١٨١ ص ٥٠٤ .
(٢٧) راجع المبحث السادس عشر من الفصل الثانى البند ١٨٢ ص ٥٠٧ .
(٢٨) راجع المبحث السابع عشر من الفصل الثانى البنود ١٨٣ ـ ١٩١ ص ٥٠٩ ـ ٥٢٤ .
(٢٩) راجع المبحث الثامن عشر من الفصل الثانى البند ١٩٢ ص ٥٢٥ .
(٣٠) راجع المبحث التاسع عشر من الفصل الثانى البند ١٩٣ ص ٥٢٦ .

(ثانيا) جرائم المبانى الـ ٧ التى ينطبق عليها وصف الجنايات :

١ جريمة عدم تنفيذ البنـاء وفقا للأصول الفنية والرسومات (المواد ١١ و٢٢/١ مبانى و١/٣ و٢ من الأمر العسكرى)(٣١) .

٢ ـ جريمة البناء خارج خط التنظيم (المواد ٢/٢٣ و٢٤ مبانى ، و١/٥و٢ من الأمر العسكرى)(٣٢) .

٣ ـ جريمة اهمال العاملين بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البنـاء أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء (المواد ١٣ مكررا و١٤ و١/٢٢ و٢٢ مكررا مبانى ، و١/٣ و٢ من الأمر العسكرى)(٣٣) .

٤ ـ جريمة عدم مراعاة الأصـول الفنية فى التصـميم أو التنفيـذ أو الاشراف (المواد ١/٢٢ مبانى ، و١/٣ و٢ من الأمر العسكرى)(٣٤) .

٥ ـ جريمة الغش فى استخدام مواد البناء (المواد ١/٢٢ مبانى ، و١/٣ و٢ من الأمر العسكرى)(٣٥) .

٦ ـ جريمة اسـتعمال مواد غير مطابقة للمواصفات (المواد ١/٢٢ مكررا مبانى ، و١/٣ و٢ من الأمر العسكرى)(٣٦) .

٧ ـ جريمة الامتنـاع عن تنفيذ ما قضى به الحـكم أو القرار النهائى بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال (المواد ٢٢ مكررا(١) و٢٧ مبانى ، و١/٤ و٢ من الأمر العسكرى)(٣٧) .

(٢٠٩) ٣ ـ الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكانى :

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

تنص **المـادة ٢١٧ من قانون الاجراءات الجنائية** على أنه :

« يتعين الاختصاص بالمكان الذى وقعت فيه الجريمة ، أو الذى يقيم فيه المتهم ، أو الذى يقبض عليه فيه » .

---

(٣١) راجع المبحث السادس من الفصل الثانى البند ١٥١ ص ٤٢٨ .
(٣٢) راجع المبحث الثالث عشر من الفصل الثانى البنود ١٦٥ ـ ١٧٣ ص ٤٦٤ ـ ٤٨٨ .
(٣٣) راجع المبحث الرابع عشر من الفصل الثانى البنود ١٧٤ ـ ١٨٠ ص ٤٨٩ ـ ٥٠٣ .
(٣٤) راجع المبحث العشرون من الفصل الثانى البنود ١٩٤ ـ ٢٠١ ص ٥٢٧ ـ ٥٤٣ .
(٣٥) راجع المبحث الحادى والعشرون البند ٢٠٢ ص ٥٤٤ .
(٣٦) راجع المبحث الثانى والعشرون البند ٢٠٣ ص ٥٤٥ .
(٣٧) راجع المبحث الثالث والعشرون البند ٢٠٤ ص ٥٤٦ .

وتنص **المادة ٢١٨ من ذات القانون** على أنه :

« (١) فى حالة الشروع تعتبر الجريمة أنها وقعت ، فى كل محل وقع فيه عمل من أعمال البدء فى التنفيذ .

(٢) وفى الجريمة المستمرة يعتبر مكانا للجريمة ، كل محل تقوم فيه حالة الاستمرار .

(٣) وفى جرائم الاعتياد والجرائم المتتابعة ، يعتبر مكانا للجريمة كل محل يقع فيه أحد الأفعال الداخلة فيها » .

ويبين من هاتين المادتين أن **الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكانى** (exception d'incompetence du locale)

هو دفع يتعلق بمكان الجريمة ، الذى يتحدد بأحد أماكن ثلاثة : مكان وقوع الجريمة ، أو مكان اقامة المتهم اذا كانت الجريمة قد وقعت فى غير مكان اقامته ، أو مكان القبض على المتهم اذا كان قد قبض عليه فى غير مكان وقوع الجريمة .

ومن التطبيقات القضائية لهذا الدفع نذكر الآتى ...

- لا يجوز اثارة الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكانى ، أمام محكمة النقض لأول مرة ، متى كان يتطلب تحقيقا موضوعيا ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اختصاص المحكمة الجنائية بنظر الدعوى من جهة مكان وقوع الجريمة ، هو من مسائل النظام العام ، التى يجوز التمسك بها فى أية حالة كانت عليها الدعوى ، الا ان **الدفع بعدم الاختصاص المحلى لأول مرة** أمام محكمة النقض ، مشروط بأن يكون مستندا الى وقائع أثبتها الحكم ، **وأن لا يقتضى تحقيقا موضوعيا** .

ولما كانت الدعوى العمومية قد رفعت على الطاعن أمام محكمة الدرب الأحمر ، فحضر أمام المحكمة فى درجتى التقاضى ، ولم يدفع بعدم الاختصاص المحلى ، بل ترافع فى موضوع الدعوى . وكان ما أورده الحكم فى أسبابه لا يستفاد منه ما ينقضى معه موجب اختصاص المحكمة بنظر الدعوى ، التى رفعت اليها من جهة مكان الجريمة ، فان ما يثيره الطاعن فى هذا الخصوص لا يكون مقبولا »(٣٨) .

---

(٣٨) نقض جنائى ١٩٦٥/١/١٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ١ - ٦٩ - ١٧ .

- نقض جنائى ١٩٧٦/٤/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٤٣٦ - ٩٤ .

- نقض جنائى ١٩٥٥/٣/٧ مجموعة القواعد القانونية ١ - ١٢٩ - ٤٢ .

— الأماكن الثلاثة للاختصاص المحلى أو المكانى ، التى حددتها المادة ٢١٧ من قانون الاجراءات الجنائية ، قسائم متساوية فى القانون ولا تفاضل بينها ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« جرى نص المادة ٢١٧ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه : « يتعين الاختصاص بالمكان الذى وقعت فيه الجريمة ، أو الذى يقيم فيه المتهم ، أو يقبض عليه فيه » . وهذه الأماكن قسائم متساوية فى القانون ولا تفاضل بينها . ومن ثم فان ما ساقه الحكم من ضبط الطاعن ببندر دمياط ، كاف وحده لحمل قضائه ، للرد على الدفع بعدم اختصاص محكمة دمياط بنظر الدعوى »(٣٩) .

« من المقرر ان الاختصاص المحلى يتعين كأصل عام ، بالمكان الذى وقعت فيه الجريمة ، أو الذى يقيم فيه المتهم ، أو الذى يقبض عليه فيه ، وفقا لما جرى به نص المادة ٢١٧ من قانون الاجراءات الجنائية »(٤٠) .

— الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكانى من النظام العام ، باعتبار أن القواعد المتعلقة بالاختصاص فى المسائل الجنائية كلها من النظام العام ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« القواعد المتعلقة بالاختصاص فى المسائل الجنائية كلها من النظام العام والاختصاص المكانى كذلك ، بالنظر الى أن الشارع فى تقريره لها — سواء تعلقت بنوع المسألة المطروحة ، أو بشخص المتهم ، أو بمكان الجريمة — قد أقام تقريره على اعتبارات عامة تتعلق بحسن سير العدالة . وقانون الاجراءات الجنائية اذ أشار فى المادة ٣٣٢ منه الى حالات البطلان المتعلقة بالنظام العام ، لم يبينها بيان حصر وتحديد ، بل ضرب لها الأمثال . وما جاء فى الأعمال التحضيرية قولا باعتبار البطلان المتعلق بعدم مراعاة قواعد الاختصاص المكانى ، من أحوال البطلان النسبى ، لا يحاج به ولا يقوم مقام مراد الشارع فيما استنه على جهة الوجوب »(٤١) .

— يتعين اجراء المحاكمة من جديد ، عند قضاء المحكمة فى المعارضة

(٣٩) نقض جنائى ١٩٧٠/٥/١١ مجموعة محكمة النقض ٢١ — ٢ — ٧٠٧ — ١٦٧ .
— نقض جنائى ١٩٩١/٣/٦ طعن ١١٧٦ لسنة ٥٩ قضائية .
(٤٠) نقض جنائى ١٩٨٧/٢/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٣٨ — ٣٣٤ — ٥٠ .
(٤١) نقض جنائى ١٩٦٦/٥/٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ — ٢ — ٥٧٨ — ١٠٣ .
— نقض جنائى ١٩٦٦/٦/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٧ — ٢ — ٨٢٧ — ١٥٦ .

بعدم الاختصـــاص المحلى أو المكانى بنظر الدعوى ، وباحالتها الى المحــكمة المختصة ، وتقول محــكمة النقض فى هذا الصدد :

« قضاء المحــكمة فى المعارضة بعدم اختصاصها محليا بنظر الدعوى ، وباحالتها الى المحــكمة المختصة • انطواؤه على الغاء الحــكم المعارض فيه ، بما يوجب على المحــكمة المحال اليها اعادة محاكمة الطاعن من جديد ـ مخالفة ذلك • خطأ فى القانون »(٤٢) •

تطبيق الدفع فى مجال قانون المبانى :

الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكانى يجد تطبيقات عديدة له فى مجال قانون المبانى ، وذلك عندما ترفع احدى جرائم المبانى بالمخالفة لقواعد الاختصاص المحلى أو المكانى المشار اليها فى المـادة ٢١٧ من قانون الاجراءات الجنائية وهى المكان الذى وقعت فيه جريمة المبانى ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهـم البانى ، أو المكان الذى يقبض عليه فيه ، عندئذ يتعين مراعاة قواعد الاختصــاص المحلى أو المكانى الســالفة ، وابداء الدفع بعدم الاختصــاص المحلى •

(٢١٠) ٤ ـ الدفع بعدم الاختصاص الشخصى :

الدفع بعدم الاختصاص الشخصى (exception d'incompetence) **هو دفع يتعلق بشخص أو بسن المتهـم** • مثـل شخص رئيس الجمهــورية ونائب رئيس الجمهورية والوزراء والقضاة والعسكريين والأحــداث ، وذلك بالنسبة للجرائم التى يرتكبونها أيا كانت ، أى سواء كانت مخالفات أو جنح أو جنايات •

وتطبيقــا لذلك ، فان المتهم الذى تتوافر فى شخصه صفة من الصفات السالفة ، أو كانت ســنه تدخل فى المراحل العمرية الخاصة بالأحداث تعين أن تجرى محاكمته ومسئوليته الجنائية أمام محــكمة خاصة أنشأها المشرع لذلك ـ دون المحاكم العامة ـ لاعتبارات خاصة ارتآها •

فاذا حدثت مخالفة لقواعد الاختصاص الشخصى المقررة فى هذا الشأن **وقدم المتهـم الذى تتوافر فيه احدى الصفات أو السن السالفة ، تعين الدفع**

---

(٤٢) نقض جنائى ١٩٨٦/٤/١ مجموعة محكمة النقض ٣٧ ـ ٤٤٢ ـ ٩٠ •

بعدم **الاختصاص الشخصي** • ومن أمثلة ذلك :

١ - ان **المحاكمة الجنائية لرئيس الجمهورية** تجرى أمام محكمة خاصة نظمها القانون ١٩٥٦/٢٤٧ الصادر فى ١٩٥٦/٦/١٣ • ويلاحظ أن هذا القانون كان قد نظم محاكمة رئيس الجمهورية والوزراء معا ، ثم صدر القانون ١٩٥٨/٧٩ باعادة تنظيم محاكمة الوزراء ، وبذلك أصبح القانون الأول قاصرا على محاكمة رئيس الجمهورية وحده •

وتنص **المادة ٨٥ من الدستور الدائم سنة ١٩٧١** على أن :

« (١) يكون اتهام رئيس الجمهورية بالخيانة العظمى ، أو بارتكابه جريمة جنائية ، بناء على اقتراح مقدم من ثلث أعضاء مجلس الشعب على الأقل ، ولا يصدر قرار الاتهام الا بأغلبية ثلثى أعضاء المجلس •

(٢) ويقف رئيس الجمهورية عن عمله بمجرد صدور قرار الاتهام ، ويتولى نائب رئيس الجمهورية الرئاسة مؤقتا لحين الفصل فى الاتهام •

(٣) وتكون محاكمة رئيس الجمهورية أمام محكمة خاصة ، ينظم القانون تشكيلها واجراءات المحاكمة أمامها ، ويحدد العقاب •

(٤) واذا حكم بادانته أعفى من منصبه ، مع عدم الاخلال بالعقوبات الأخرى »(٤٣) •

٢ - ان **المحاكمة الجنائية لنائب رئيس الجمهورية** تجرى أمام ذات المحكمة الخاصة التى نظمها القانون ١٩٥٦/٢٤٧ ، باعتبار ان القواعد المنظمة لمساءلة رئيس الجمهورية تسرى على نواب رئيس الجمهورية (المادة ١٣٩ من الدستور) •

أما اذا تولى نائب رئيس الجمهورية - بالاضافة الى منصبه - منصب الوزير أو رئيس الوزراء ، فان أعماله فى هذا المنصب تطبق بالنسبة لها قواعد المسئولية الوزارية(٤٤) •

٣ - **ان المحاكمة الجنائية للوزراء** تجرى أمام محكمة خاصة نظمها القانون ١٩٥٨/٧٩ الصادر فى يونيو ١٩٥٨ ، وهى محكمة عليا تشكل من

---

(٤٣) الدكتور مصطفى أبو زيد فهمى فى « الدستور المصرى » ورقابة دستورية القوانين - ط س ١٩٨٥ بند ٤٠١ ص ٣٦٦ •

(٤٤) الدكتور مصطفى أبو زيد فهمى المرجع السابق بند ٤٠٧ ص ٣٦٩ •

اثنى عشر عضوا ، ستة منهم من أعضاء مجلس الشعب يختارون بطريقة القرعة ، وستة من مستشارى محكمة النقض يختارهم مجلس القضاء الأعلى • ويختار بنفس عدد مساو من أعضاء مجلس الأمة والمستشارين بصفة احتياطية • ويرأس المحكمة أعلى المستشارين فى الدرجة والأقدمية •

والمقرر قانونا أن **محكمة الوزراء تختص بالمحاكمة الجنائية لمن يشغل منصب الوزير بالفعل ، باعتبار أنها أضفت عليه حصانة خاصة مقررة لمنصبه ، دون الوزير السابق** الذى تختص بمحاكمته المحاكم العادية بحسبانها صاحبة الولاية العامة ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان لفظ وزير فى المادة الأولى من القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٥٨ ، انما ينصرف لغة ودلالة الى من يشغل منصب وزير بالفعل ، بحسبانه عضوا فى التنظيم السياسى الذى يتكون منه مجلس الوزراء • فاذا انحسرت عنه هذه الصفة أصبح شأنه شأن أى موظف زالت عنه صفة الوظيفة لأى سبب من الأسباب ، وبالتالى فان لفظ الوزير لا يمكن أن ينصرف اليه ، ويؤيد ذلك ما نصت عليه المادة ٧ من هذا القانون اذ رتبت على الحكم بالادانة عزل الوزير من منصبه •

كما يذكر هذا المعنى ما نصت عليه المادة ١٥٧ من الدستور من ان « الوزير هو الرئيس الأعلى لوزارته » • والمادة ١٥٨ من أنه « لا يجوز للوزير أثناء تولى منصبه أن يزاول مهنة حرة » • والمادة ١٥٩ من ان « لرئيس الجمهورية ولمجلس الشعب حق احالة الوزير الى المحاكمة » • والمادة ١٦٠ من انه « يوقف من يتهم من الوزراء عن أعماله الى أن يفصل فى أمره » • وكل هذه المواد قاطعة فى الدلالة على ان محاكمة الوزراء تختص بمحاكمة من يشغل وظيفة الوزير بالفعل ، باعتبار أنها أضفت عليه حصانة خاصة مقررة لمنصبه »(٤٥) •

٤ ــ ان **المحاكمة الجنائية للقضاة** تجرى أمام محكمة خاصة نظمها قانون السلطة القضائية ١٩٧٢/٤٦ ، التى تفصل فى الجنح والجنايات التى قد تقع منهم ولو كانت غير متعلقة بوظائفهم (المادتان ٩٤ و٩٥) •

٥ ــ ان **المحاكمة الجنائية للعسكريين** تجرى أمام المحاكم العسكرية

---

(٤٥) نقض جنائى ١٩٧٩/٦/٢١ مجموعة محكمة النقض ٣٠ ــ ٧٢٣ ــ ١٥٣ •

الخاصة التى نظمها قانون الأحكام العسكرية ١٩٦٦/٢٥ ، وذلك بدرجاتها الثلاثة (المحكمة العسكرية العليا ـ المحكمة العسكرية المركزية لها سلطة عليا ـ المحكمة العسكرية المركزية) (المواد ٤٣ ـ ٥٣) • وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كان من المقرر ان القضاء العادى هو الأصل ، وان المحاكم العادية هى المختصة بالنظر فى جميع الدعاوى الناشئة عن أفعال مكونة لجريمة وفقا لقانون العقوبات العام ، أيا كان شخص مرتكبها • وأن المحاكم العسكرية ليست الا محاكم خاصة ذات اختصاص استثنائى ، مناطه خصوصية الجرائم التى تنظرها وشخص مرتكبها على أساس صفة معينة توافرت فيه • ـ وانه وان أجاز قانون الأحكام العسكرية رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٦ اختصاص القضاء العسكرى بنظر جرائم من نوع معين ، ومحاكمة فئة خاصة من المتهمين ، الا أنه ليس فى هذا القانون ، ولا فى أى تشريع آخر ، نص على انفراد ذلك القضاء بالاختصاص على مستوى كافة مراحل الدعوى ابتداء من تحقيقها حتى الفصل فيها •.

ولما كانت الجريمة التى أسندت الى الطاعن معاقبا عليها بالمواد ٤٥ ، ٤٦ ، ١/٢٣٤ ، ٢ من قانون العقوبات ، وكانت النيابة العامة قد قدمته الى المحاكم العادية ، ولم يقرر القضاء العسكرى اختصاصه بمحاكمته ، فان الاختصاص بذلك ينعقد للقضاء العادى ، ومن ثم فان ما يثيره الطاعن فى هذا الشأن فى غير محله »(٤٦) •

٦ ـ ان **المحاكمة الجنائية للأحداث** الذين لم تجاوز سنهم ثمانى عشرة سنة ميلادية كاملة وقت ارتكاب الجريمة أو عند وجوده فى احدى حالات التعرض للانحراف ـ تجرى أمام محكمة خاصة نظمها قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١ ، التى تفصل فى الجرائم بأنواعها الثلاثة المخالفات والجنح والجنايات • وكذلك حالات التعرض للانحراف (المواد ١ و٢ و٧ و٢٧ و٢٩ من القانون) • وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر أن القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٧٤ فى شأن الأحداث ، المعمول به اعتبارا من ١٦ مايو سنة ١٩٧٤ ـ قبل صدور الحكم المطعون فيه ـ

---

(٤٦) نقض جنائى ١٩٨٤/٣/٨ مجموعة محكمة النقض ٣٥ ـ ٢٥٩ ـ ٥٤ •
ـ نقض جنائى ١٩٨٤/١٢/١١ مجموعة محكمة النقض ٣٥ ـ ٨٨٩ ـ ١٩٦ •

قد نسخ الأحكام الاجرائية والموضوعية الواردة في قانون الاجراءات الجنائية والعقوبات ، في صدد محاكمة الأحداث ومعاقبتهم · ومن بين ما نص عليه في المادة الأولى من أنه : « يقصد بالحدث في حكم هذا القانون ، من لم تجاوز سنه ثماني عشرة سنة ميلادية كاملة وقت ارتكاب الجريمة » · وفي مادة ٢٩ منه على أنه : « **تختص محكمة الأحداث ـ دون غيرها ـ في أمر الحدث عند اتهامه في الجرائم وعند تعرضه للانحراف** ··· » · فقد دل ذلك على أن العبرة في سن المتهم هي بمقدارها وقت ارتكاب الجريمة ، وان الاختصاص بمحاكمة الأحداث ينعقد لمحكمة الأحداث وحدها دون غيرها ، ولا تشاركها فيه أية محكمة أخرى سواها » ·

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كانت قواعد الاختصاص في المواد الجنائية من حيث أشخاص المتهمين متعلقة بالنظام العام · وكان يبين من الحكم المطعون فيه ، أن المتهم ـ الطاعن ـ حدث لم تجاوز سنه ثماني عشرة سنة وقت ارتكاب الجريمة · وعلى الرغم من ذلك ، ومن جريان المحاكمة أمام محكمة أول درجة في ظل قانون الأحداث الجديد ـ فقد **نظرت محكمة الجنح العادية (محكمة جنح أبو حماد) المشكلة من قاض فرد ، قضى في الدعوى دون أن تكون له ولاية الفصل فيها** ـ فان محكمة ثاني درجة اذ لم تفطن لهذا الخطأ المتعلق بالنظام العام ، لاتصاله بولاية القاضي الذي أصدر الحكم المستأنف ـ وقضت في موضوع الدعوى ، فانها تكون قد خالفت القانون وأخطأت في تطبيقه ـ اذ كان يتعين عليها أن تقضي بالغاء الحكم المستأنف لعدم اختصاص المحكمة الجزئية العادية التي أصدرته بمحاكمة المتهم الحدث »(٤٧) ·

---

(٤٧) نقض جنائي ١٩٨٤/٥/١٥ مجموعة محكمة النقض ٣٥ ـ ٥٠٢ ـ ١١١ ·
ـ نقض جنائي ١٩٨٠/١٠/٢ مجموعة محكمة النقض ٣١ ـ ٨١٥ ـ ١٥٧ ·
ـ نقض جنائي ١٩٧٧/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ ـ ١٠٠٢ ـ ٢٠٥ ·
ـ نقض جنائي ١٩٧٣/٦/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٢٤ ـ ٢ ـ ٧٩٠ ـ ١٦٥ ·
ـ نقض جنائي ١٩٦٩/١٢/١٥ مجموعة محكمة النقض ٢٠ ـ ٤ ـ ١٤٢٦ ـ ٢٩٤ ·
ـ نقض جنائي ١٩٦٣/١٢/١٦ مجموعة محكمة النقض ١٤ ـ ٣ ـ ٩١٤ ـ ١٦٥ ·
ـ نقض جنائي ١٩٥٥/١٠/١٠ مجموعة القواعد القانونية ١ ـ ١٢٩ ـ ٣٩ ·

تطبيق الدفع فى مجال قانون المبانى :

الدفع بعدم الاختصـــاص الشخصى يجد تطبيقات عديدة له فى مجال قانون المبانى ، وذلك عندما ترفع احدى جرائم المبانى على أحد الأشخاص السالفين ، بالمخالفة لقواعد الاختصاص الشخصى المشار اليها فى القوانين ١٩٥٦/٢٤٧ و١٩٥٨/٧٩ و١٩٧٢/٤٦ و١٩٦٦/٢٥ و١٩٧٤/٣٠ ٠ عندئذ يتعين الاستناد الى هذه القوانين وابداء الدفع بعدم الاختصاص الشخصى ٠

المبحث الثاني
الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى فى المبانى

(٢١١) تمهيـــد :

قسمنا الدفوع الجنائية فى المبانى الى خمسة أنواع هى : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسئولية ، نفى التهمة ، دفوع أخرى .

وتكلمنا فى **المبحث الأول** عن النوع الأول من الدفوع الجنائية في المباني ، وهو **الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المبانى** . وهذه الدفوع أربعة هى : الدفع بعدم الاختصاص الولائى ، الدفع بعدم الاختصاص النوعى ، الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكان ، الدفع بعدم الاختصاص الشخصى ، وذلك على التفصيل السالف ...

ونتكلم فى **المبحث الثانى** عن النوع الثانى من الدفوع الجنائية فى المبانى ، وهو **الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى فى المبانى** . وهذه الدفوع ثلاثة هى : الدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم ، الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة ، الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها .

وسوف نتناول شرح كل دفع فى : بند مستقل على التوالى ...

(٢١٢) ١ - الدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم :

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

تنص **المادة ١٤ من قانون الاجراءات الجنائية** على أنه :

« تنقضى الدعوى الجنائية بوفاة المتهم ، ولا يمنع ذلك من الحكم بالمصادرة فى الحالة المنصوص عليها بالفقرة الثانية من المادة ٣٠ من قانون العقوبات ، اذا حدثت الوفاة أثناء نظر الدعوى » .

ويبين من هذه المادة ان **الدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم ، هو دفع يتعلق بتعذر اقتضاء الدولة حقها فى العقاب ، باعتبار أن العقوبة شخصية**

بطبيعتها أى لا توقع الا على الجاني ولا تمتد الى غيره • فكان من الطبيعى اذن أن تنقضى الدعوى الجنائية بوفاة المتهم • فوفاة المتهم يترتب عليها سقوط الجريمة التى وقعت منه ، أى سقوط حق الدولة فى عقابه على ما ارتكبه من أفعال ، لأن الوفاة تحول دون توقيع العقوبة(١) •

ومن التطبيقات القضائية للدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم نذكر الآتى •••

١ - حكم الدفع وانقضاء الدعوى الجنائية بالوفاة :

وفاة الطاعن بعد التقرير بالنقض ، وايداع أسبابه فى الميعاد ، توجب القضاء بانقضاء الدعوى الجنائية ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من حيث أنه يبين من الأوراق أنه من بعد التقرير بطريق النقض ، وايداع أسبابه فى الميعاد ، توفى الطاعن المحكوم عليه بتاريخ ١١ من سبتمبر سنة ١٩٨٧ ، وقد ثبت ذلك من شهادة الوفاة المرفقة • لما كان ذلك ، فانه يتعين على المحكمة الحكم بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة الطاعن عملا بالمادة ١٤ من قانون الاجراءات »(٢) •

« ومن حيث أنه يبين من الأوراق أنه بعد التقرير بالطعن بطريق النقض وايداع أسبابه فى الميعاد قد توفى الطاعن المحكوم عليه ••• بتاريخ ٢ أكتوبر سنة ١٩٨٩ - كالثابت من شهادة الوفاة المرفقة • لما كان ذلك ، وكانت المادة ١٤ من قانون الاجراءات الجنائية تنص على أنه « تنقضى الدعوى الجنائية بوفاة المتهم » فانه يكون من المتعين الحكم بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة الطاعن »(٣) •

---

(١) الدكتور مأمون سلامة فى « قانون الاجراءات الجنائية - معلقا عليه بالفقه وأحكام النقض » ط ١ س ١٩٨٠ ص ١٣٤ •

(٢) نقض جنائى ١٩٩١/٣/٢٦ طعن ٢٤١١ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٩١/٣/١٩ طعن ١٠٠٥٥ لسنة ٥٩ قضائية •

(٣) نقض جنائى ١٩٩١/٣/٢٦ طعن ١٠٧٨ لسنة ٥٩ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٨٤/٢/٢١ طعن ٥٨٠٨ لسنة ٥٣ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٨٤/٢/٢١ طعن ٥٨٠٨ لسنة ٥٣ قضائية •
- نقض جنائى ١٩٨١/٥/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٣٢ - ٥٣٧ - ٩٤
- نقض جنائى ١٩٨٠/١٢/١٤ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ١٠٩٧ - ٢١١ •
- نقض جنائى ١٩٧٦/١٢/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ١٠١٠ - ٢٣٦ •
- نقض جنائى ١٩٥٠/١٠/٩ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٥٩٠ - ٥٦ •

صدور الحكم بعد وفاة المتهم - التى لم تكن معلومة للمحكمة وقت صدوره - يوجب القضاء بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة المحكوم عليه ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اذا كان الحكم قد صدر بعد وفاة الطاعن ، التى لم تكن معلومة للمحكمة وقت صدوره ، فانه يتعين العدول عن الحكم المذكور ، والقضاء بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة المحكوم عليه ، اعمالا لنص المادة ١٤ من قانون الاجراءات الجنائية »(٤) .

٢ - أثر الوفاة والصفة فى الطعن :

عدم جواز الطعن من والد المتوفى أو غيره ، الا اذا تعرض القاضى فى حكمه الى شخص غير داخل فى الخصومة ، فلهذا الشخص وحده حق الطعن . وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« الأحكام تسقط قانونا وتنعدم قوتها فى حالة وفاة المحكوم عليه . فالطعن فيها من والد المتوفى أو غيره لا يجوز . على أنه اذا تعرض القاضى فى منطوق حكمه الى شخص غير داخل فى الخصومة . فلهذا الشخص حق الطعن فى الحكم الذى مسه »(٥) .

٣ - أثر الوفاة بعد حكم نهائى :

وفاة الطاعن بعد صيرورة الحكم نهائيا ، لا تمنع من القضاء بعدم قبول الطعن شكلا ، لعدم التقرير به أو ايداع أسبابه فى الميعاد ، لأن حجية الحكم الذى صار نهائيا فى حياته ، لا يتأثر بوفاته ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« وفاة الطاعن بعد صيرورة الحكم المطعون فيه نهائيا واكتسابه قوة الشىء المحكوم فيه ، بعدم تقريره فيه بالطعن فى الميعاد القانونى ، أو عدم تقديمه أسباب الطعن فى الميعاد لا تقتضى الحكم بانقضاء الدعوى العمومية ، ولا تمنع من الحكم بعدم قبول الطعن شكلا بالنسبة للدعويين الجنائية والمدنية ، لأن حجية الحكم الذى صار نهائية فى حق المحكوم عليه أثناء

---

(٤) نقض جنائى ١٩٦٢/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٣ - ٨٢٤ - ١٩٨ .

(٥) نقض جنائى ١٩٣٠/١١/٢٠ المرصفاوى فى التعليق ١٠٠ - ٢٥٣ .

حياته ، لا يمكن أن تتأثر بوفاته بعد ذلك »(٦) ٠

٤ ـ أثر الوفاة فى الدعوى المدنية :

انقضاء الدعوى الجنائية لسبب خاص بها ، لا أثر له فى سير الدعوى المدنية التابعة أمام المحكمة الجنائية ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كانت المادة ٢٥٩ من قانون الاجراءات الجنائية تنص فى فقرتها الثانية على أنه « واذا انقضت الدعوى الجنائية بعد رفعها لسبب من الأسباب الخاصة بها ، فلا تأثير لذلك فى سير الدعوى المدنية المرفوعة معها » ٠ ومفاد ذلك أنه اذا انقضت الدعوى الجنائية لسبب من الأسباب الخاصة بها كموت المتهم أو العفو عنه ، فلا يكون لذلك تأثير فى الدعوى المدنية وتستمر المحكمة الجنائية فى نظرها اذا كانت مرفوعة اليها ٠

لما كان ذلك ، وكانت وفاة أحد طرفى الخصومة ـ بعد أن كانت الدعوى قد تهيأت للحكم فى موضوعها ـ لا يمنع على ما تقضى به المادة ١٣١ مرافعات من الحكم فيها على موجب الأقوال والطلبات الختامية ، وتعتبر الدعوى مهيأة أمام محكمة النقض بحصول التقرير بالطعن وتقديم الأسباب فى الميعاد القانونى »(٧) ٠

٥ ـ أثر حكم الانقضاء والمتهم حى :

صدور الحكم بانقضاء الدعوى العمومية بوفاة المتهم ، لايمنع من اعادة نظر الدعوى ، اذا تبين ان المتهم لا يزال حيا ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« الحكم خطأ بانقضاء الدعوى الجنائية لوفاة المتهم ، رغم أنه على قيد الحياة ٠ مجرد خطأ مادى من سلطة محكمة الموضوع اصلاحه ، بالرجوع الى المحكمة التى أصدرته لتدارك هذا الخطأ ٠٠٠ »(٨) ٠

---

(٦) نقض جنائى ١٩٣٨/١٢/٢٦ مجموعة القواعد القانونية ٢ ـ ١١٧٢ ـ ٦٢٥ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٧٧/٦/٥ مجموعة محكمة النقض ٢٨ ـ ٦٦٦ ـ ١٤١ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٦٢/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ ـ ٣ ـ ٨٢٤ ـ ١٩٨ ٠

(٧) نقض جنائى ١٩٨٣/٤/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٣٤ ـ ٥٨٦ ـ ١١٦ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٧٧/٦/٥ مجموعة محكمة النقض ٢٨ ـ ٦٦٦ ـ ١٤١ ٠

(٨) نقض جنائى ١٩٨٦/٤/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٣٧ ـ ٥١٦ ٠

« الحكم الذى يصدر فى الدعوى العمومية ، بانقضاء الحق فى اقامتها بسبب وفاة المتهم ، لا يصح عده حكما من شأنه أن يمنع من اعادة نظر الدعوى ، اذا ما تبين ان المتهم لا يزال حيا ، لأنه لا يصدر فى دعوى مرددة بين خصمين معلنين بالحضور أو حاضرين ، يدلى كل منهما بحجته للمحكمة ثم تفصل هى فيها باعتبارها خصومة بين متخاصمين ، بل هو يصدر غيابيا بغير اعلان ، لا فاصلا فى خصومة أو دعوى ، بل لمجرد الاعلان من جانب المحكمة بأنها لا تستطيع — بسبب وفاة المتهم — الا أن تقف بالدعوى الجنائية عند هذا الحد ، اذ الحكم لا يكون لميت أو على ميت ٠

فاذا ما تبين أن ذلك كان على أساس خاطىء ، فلا يصح القول بأن هناك حكما حاز قوة الشيء المحكوم فيه لا يصح العدول عنه ٠ واذن فالحكم الذى يقضى بعدم جواز نظر الدعوى بمقولة أنه سبق الفصل فيها بالحكم الصادر بسقوط الحق فى رفعها لوفاة المتهم — مع ما ظهر من أن المتهم لايزال حيا — هذا الحكم يكون مخطئا ويتعين نقضه »(٩) ٠

تطبيق الدفع فى مجال قانون المبانى :

الدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم يجد تطبيقات عديدة له فى مجال قانون المبانى ، وذلك عندما ترفع احدى جرائم المبانى السالفة ، بالمخالفة لحكم هذا الدفع وانقضاء الدعوى بالوفاة ، مثل وفاة البانى بعد رفع الدعوى الجنائية عليه ، أو صدور الحكم بعد وفاة البانى — التى لم تكن معلومة للمحكمة وقت صدوره ووجوب القضاء بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة المحكوم عليه ، أو صدور الحكم بانقضاء الدعوى العمومية بوفاة البانى ، لا يمنع من اعادة نظر الدعوى ، اذا تبين ان البانى لا يزال حيا ، وذلك كله على التفصيل السالف ٠٠٠

(٢١٣) ٢ — الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة :

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

تنص المادة ١٥ من قانون الاجراءات الجنائية على أن :

« تنقضى الدعوى الجنائية فى مواد الجنايات بمضى عشر سنين من يوم

---

(٩) نقض جنائى ١٩٤٥/١/١٥ مجموعة القواعد القانونية ١ — ٧٨ — ٤٩٧ ٠

وقوع الجريمة ، وفى مواد الجنح بمضى ثلاث سنين ، وفى مواد المخالفات بمضى سنة ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك » .

ويبين من هذه المادة ان **الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة ، هو دفع يتعلق بالأهداف المنشودة من السياسة الجنائية الخاصة بالعقوبة ، التى تقوم على مصلحة المجتمع ذاته ، والتى ترمى الى اصلاح الجانى** . وانه طالما أن محاكمة الجانى قد مضى عليها المدة المحددة فلن تنتج آثارها من حيث الاصلاح المنشود من العقوبة ، ولذلك فمن مصلحة المجتمع ذاته اسدال الستار عن الجريمة المرتكبة بعد انقضاء فترة زمنية معينة(١٠) وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان نصوص القانون الخاصة بالتقادم تتعلق بالنظام العام ، لانها تستهدف المصلحة العامة لا مصلحة شخصية للمتهم ، مما يستوجب اعمال حكمها على الجرائم السابقة على تاريخ صدورها ، وان كان فى ذلك تسوىء لمركزه ، ما دام أنه لم يصدر فى الدعوى حكم نهائى »(١١) .

ومن التطبيقات القضائية للدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة نذكر الآتى ...

١ - طبيعة الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة وتعلقه بالنظام العام ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية من الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، ويجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ، ما دامت مدونات الحكم ترشح له »(١٢) .

« ان الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم ، من الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، والتى من شأنها أن تندفع بها التهمة المسندة الى المتهم . واذ كان ذلك ، وكان الطاعن قد دفع فى كلتا درجتى التقاضى بانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم ، وكان الحكم المطعون فيه قد دانه ، دون أن يعرض لهذا الدفع ايرادا وردا عليه ، فانه يكون قاصر البيان ، معيبا بما يبطله ويوجب نقضه »(١٣) .

---

(١٠) الدكتور مامون سلامة المرجع السابق ص ١٥٣ .

(١١) نقض جنائى ١٩٥٥/٢/١ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٥٨٧ - ٣٦ .

(١٢) نقض جنائى ١٩٧٣/٤/٢٢ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٥٣٨ - ١١١ .

(١٣) نقض جنائى ١٩٧٠/٤/٦ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٥٥٧ - ١٣٢ .

- نقض جنائى ١٩٦٩/٤/٧ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٤٦٧ - ٩٧ .

٢ - خصائص الدفع المتعلق بالنظام العام :

- جواز الدفع به فى أية حالة تكون عليها الدعوى ، ولو لأول مرة امام محكمة النقض ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية من الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، ويجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ، ما دامت مدونات الحكم ترشح له »(١٤) .

- يجوز لكل ذى شان التمسك به المتهم والنيابة العامة ، وللقاضى ان يثيره من تلقاء نفسه ، ولو عارض أطراف الدعوى .

٣ - الدفع بانقضاء الدعوى فى المبانى من الدفوع الجوهرية :

الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة من الدفوع الجوهرية ، التى تلتزم المحكمة بالرد عليه قبولا أو رفضا ، بالرد المدعم بالدليل ، فان أغفلت ذلك كان حكمها قصر التسبيب ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة دفع جوهرى ، وهو من الدفوع المتعلقة بالنظام العام . ولما كان ذلك ، وكان يبين من محضر جلسة ... ان المدافع عن الطاعنين دفع - أمام محكمة أول درجة بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى ثلاث سنوات منذ تاريخ الحكم بالرد والبطلان .

ويبين من الحكم الابتدائى أنه بعد أن أشار الى اتهام النيابة العامة للطاعن بتزوير السندين المؤرخين ٦ من فبراير و٢٥ من يولية سنة ١٩٦٣ ، واستعمالهما فى الدعوى رقم ٣٦٦١ سنة ١٩٧٠ مدنى كلى جنوب القاهرة ، والى طلب النيابة العامة عقابه بالمادة ٢١٥ من قانون العقوبات ، أقام قضاءه - بادانة الطاعن بهاتين الجريمتين - على ما يلى ...

لما كان ذلك ، فقد كان على الحكم - وقد اثير هذا الدفع أمام محكمة أول درجة - أن يمحصه وأن يرد عليه بما يفنده ، لما ينبنى عليه - لو صح -

---

(١٤) نقض جنائى ١٩٧٩/٦/٧ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ٢ - ٦٤٠ - ١٣٧ .
- نقض جنائى ١٩٨١/٥/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٣٢ - ٥٧٧ - ١٠٢ .
- نقض جنائى ١٩٦٢/٣/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ١ - ٢٥٦ - ٦٥ .

من انقضاء الدعوى الجنائية ، أما وهو لم يفعل — بل دان الطاعن بجريمتى التزوير والاستعمال دون أن يتضمن ما يسوغ به رفض هذا الدفع — فانه يكون قاصر البيان »(١٥) ٠

٤ — القاعدة العامة فى حساب مدة التقادم :

خضوع حساب مدة التقادم وارتباطه بنوع الجريمة حسبما تقرره المحكمة ، حيث تتقادم المخالفة بمضى سنة ، والجنحة بثلاث سنوات ، والجناية بعشر سنوات ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان قواعد التقادم خاضعة لما تقرره المحكمة عن بيان نوع الجريمة »(١٦) ٠

« العبرة فى تكييف الواقعة بأنها جناية أو جنحة هى بالوصف القانونى الذى تنتهى اليه المحكمة التى نظرت الدعوى ، دون تقيد بالوصف الذى رفعت به تلك الدعوى أو يراه الاتهام ٠ وينبنى على ذلك أن قواعد التقادم تسرى وفقا لنوع الجريمة الذى تقرره المحكمة »(١٧) ٠

٥ — طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص :

قلنا ان طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص بالنظر الى جسامتها النسبية تتحدد بأنها **جنحة** ، باعتبار ان العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة الحبس والغرامة التى لا تجاوز قيمة الأرض أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين (المادة ١/٢٢ من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) ٠

كذلك قلنا أن طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص بالنظر الى ركنها المادى تتحدد بأنها **جريمة وقتية متتابعة** ، باعتبار أنها تتكون من نشاط اجرامى واحد ، ولكنها تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية له ، ويربطها جميعا وحدة الغرض ، أى أنها تقع تنفيذا لقصد اجرامى واحد ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ٠ فهى فى حقيقتها جريمة وقتية ٠ ويترتب على ذلك

---

(١٥) نقض جنائى ١٩٧٩/٢/٨ مجموعة محكمة النقض ٣٠ — ٢٣١ — ٤٦ ٠
— نقض جنائى ١٩٣٣/١١/٢١ مجموعة القواعد القانونية ٢ — ٥٨٧ — ٣٩ ٠
(١٦) نقض جنائى ١٩٥٥/٥/١٧ مجموعة القواعد القانونية ٢ — ٥٨٧ — ٣٤ ٠
(١٧) نقض جنائى ١٩٥٥/١٢/١٧ مجموعة القواعد القانونية ٢ — ٥٨٧ — ٣٥ ٠

كافة الآثار القانونية التى تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة • فتنقضى الدعوى الجنائية فيها بالتقادم بمضى ثلاث أو عشر سنوات حسبما كانت الجريمة جنحة أو جناية(١٨) وذلك من يوم ارتكاب آخر فعل من أفعال التنفيذ ، أى من يوم القيام بآخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة للجريمة (المادة ١٥ أ٠ج) •

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اذا كان من المقرر قانونا ان جريمة البناء بغير ترخيص ، ان هى الا جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ، اذ هى حينئذ تقوم على نشاط ــ وان اقترف فى أزمنة متوالية ــ الا أنه يقع تنفيذا لمشروع اجرامى واحد ، والاعتداء مسلط على حق واحد ، وان تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى ، يوحى بانفصام هذا الاتصال ، التى يجعل منها وحدة اجرامية فى نظر القانون ، بمعنى انه اذا صدر الحكم فى أى منها ، يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة ، حتى ولو لم يكشف أمرها الا بعد صدور الحكم •

لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاطلاع على المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن ، ان الحكم فى الجنحة رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزة ، صدر حضوريا ضد الطاعنة فى ١٢ يونية سنة ١٩٨٢ ، بتغريمها ستمائة جنيه ، وتصحيح الأعمال المخالفة ، وسداد ضعف رسم الترخيص • وقد صار الحكم نهائيا فى ٢٤ من يناير سنة ١٩٨٣ ، وان الطاعنة طعنت على هذا الحكم بالنقض •

لما كان ذلك ، وكانت العبرة فيما يختص بما دفعت به الطاعنة من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو بالتاريخ الذى أقامت فيه الأدوار الخمسة موضوع الدعوى الحالية ، وهل كان ذلك قبل الحكم فى الجنحة رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزة أم بعده •

لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى بادانة الطاعنة عن اقامة الأدوار المشار اليها ، على أساس أنهما غير الدورين الذى سبق أن حكم على الطاعنة من أجلهما ، وذلك دون تحقيق دفاعها من أن اقامة

---

(١٨) تنقسم جرائم المبانى الـ ٢٤ بالنظر الى جسامتها النسبية الى ١٧جنحة و٧جنايات ، وذلك بعد صدور الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ ، راجع بصفة خاصة البند ٢٠٨ ص ٥٦٣ •

الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد اجرامى واحد ونشاط اجرامى متصل ، من قبل صدور الحكم في الدعوى رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزة ٠ لما كان ما تقدم ، فان الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور متعينا نقضه »(١٩) ٠

٦ ـ تداخل أكثر من أمر ، فى وصف قانونى واحد ، فى جريمة المبانى ، يوجب على المحكمة تمحيص الواقعة بجميع ما تتحمله من الكيوف والأوصاف ، لتطبيق حكم القانون تطبيقا صحيحا :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر أن مخالفة البناء لأحكام القانون ، ليست واقعة مستقلة ، عن اقامة البناء بدون ترخيص ، اذ هما قرينان ملازمان لفعل البناء ، ويدخلان فى وصفه القانونى ، مما يتعين على محكمة ثانى درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تحمله من الكيوف والأوصاف ، وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقا صحيحا ٠

وهى اذ اكتفت بالقضاء بالغرامة ، وأداء رسوم الترخيص مضاعفة ، وتقديم الرسومات الهندسية ، استنادا الى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع بها الدعوى الجنائية ٠

ولما كان هذا الخطأ قد حجب محكمة الموضوع عن بحث مدى مخالفة البناء للقانون ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة »(٢٠) ٠

٧ ـ اثبات تاريخ البناء وأهميته فى التقادم :

تظهر أهمية اثبات تاريخ اقامة البناء محل جريمة المبانى فى حساب

---

(١٩) نقض جنائى ١٩٩٠/٥/٣ طعن ٥٠٩٥ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٧٨/١٠/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٩ ـ ٧١٨ ـ ١٤٣ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٧٧/١١/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ ـ ٩٥٨ ـ ١٩٧ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٦٢/٢/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ ـ ١ ـ ١٥٨ ـ ٣
ـ نقض جنائى ١٩٦٠/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ١١ ـ ١ ـ ٤٠ ـ ٧ ٠
(٢٠) نقض جنائى ١٩٧١/١/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٢ ـ ١ ـ ١٠ ـ ٢ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٥٩/٥/٢٦ مجموعة محكمة النقض ١٠ ـ ٢ ـ ٥٧٩ ـ ١٢٩ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٦١/١٠/٢ مجموعة محكمة النقض ١٢ ـ ٣ ـ ٧٦٣ ـ ١٤٦ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٦٣/٢/١١ مجموعة محكمة النقض ١٤ ـ ١ ـ ١٢٤ ـ ٢٦ ٠
ـ نقض جنائى ١٩٦٣/٤/٣ مجموعة محكمة النقض ١٤ ـ ٢ ـ ٣٧٨ ـ ٧٥ ٠

مدة تقادم أو عدم تقادم الدعوى الجنائية • فاذا كان قد انقضى على اقامة البناء مدة ثلاث سنوات ، فان حق النيابة العامة فى اقامة الدعوى الجنائية يكون قد انقضى بالتقادم فى جرائم المبانى الـ ١٧ التى ينطبق عليها وصف الجنح• واذا كان قد انقضى على اقامة البناء مدة عشر سنوات ، فان حق النيابة العامة فى اقامة الدعوى الجنائية يكون قد انقضى بالتقادم فى جرائم المبانى الـ ٧ التي ينطبق عليها وصف الجنايات (المادة ١٥ اجراءات)(٢٠ مكررا(١))•

- هذا وقد ذهبت **محكمة النقض** الى أن **كشف المكلفات يعد قرينة على تمام البناء فى تاريخ معين** ، ويستوجب الأمر تحقيق هـذه القرينة ، التى قد يثبت منها أن البناء قد تم تشييده بحالته المخـالفة فى ظل قانون قديم (لم يكن ينص على ازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة) ، سابق على القانون الحالى (الذى ينص على ازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة) المقـدم المتهم بموجبه للمحاكمة الجنائية •

ويلاحظ أن كشف المكلفـات ويسمى فى الحيـاة العملية شـهادة المشتملات • وهي شهادة تصدر من مراقبة الايرادات بكل حى من أحيـاء المحافظات (وحدة الضريبة على العقارات المبنية) • وتتضمن صورة جغرافية للواقع المحسوس ، وتشتمل على معالم العقار المبنية القديمـة والمستحدثة وكيفية استعمالها ، التى تتخذ أساسا لتقدير القيمة الايجارية ، وبالتـالى الضريبة العقارية • وتصدر هذه الشهادة من واقع دفتر الحصر ، الذى كان يجرى كل ثمانى سنوات ، ثم أصبح يجرى كل عشر سنوات (المـادة ١/٣ من قانون الضريبة على العقـارات المبنية ١٩٥٤/٥٦ ، المعدل بالقـانون ١٩٥٥/٥٤٩) •

وتقول محكمة النقض بصدد القرينة المذكورة :

« **قول المحكمة بأن كشف المـكلفات لم تحـدد به تاريخ تمام البناء** ، وأنه يحرر كل ثمانى سـنوات ، **لا يصلح سببا للرد على دفاع المتهمين** ، القائم على أن المبنى أقيم بالحالة التى شوهد عليهـا ، وقت تحرير محضر الضبط قبل سنة ١٩٦٠ ، بمعرفة مورثهم الذى توفى عام ١٩٥٥ ، وطلب ندب خبير لتحقيق هذا الدفاع ـ بل على النقيض من ذلك ، فانه **يعد قرينة تعززه ويستوجب تحقيقه بالنظر الى ما قد يثبت من أن البناء قد تم تشييده**

(٢٠ مكررا ١) راجع البند ٢٠٨ ص ٥٦٦ •

بحالته المخالفة للقانون فى ظل القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المبانى — الذى كان معمولا به **قبل صدور القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤** ، وبالتالى يمتنع القضاء بالازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة عملا بحكم القانون رقم ٢٥٩ لسنة١٩٥٦ المعدل بالقانون رقم ٣٥ لسنة١٩٥٨ »(٢٠مكررا(٢)) ٠

وتقول محكمة النقض فى أحكام أخرى :

« ان تاريخ وقوع الجريمة من البيانات الواجب ذكرها فى الحكم ، لما يترتب عليه من نتائج قانونية ، خصوصا فى صدد الحق فى رفع الدعوى العمومية ٠

فان كان الحكم لم يبين تاريخ الواقعة التى عاقب عليها ، الا بقوله أنه فى تاريخ سابق على يوم كذا من شهر كذا من سنة كذا ، ولم يورد من البيان ما يستطاع معه تحديد التاريخ الذى وقعت فيه الواقعة ، فانه يكون معيبا »(٢١) ٠

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اذا كان الحكم — فى جريمة اقامة بناء غير قانونى وبدون ترخيص — قد خلص الى ان البناء شيد حديثا ، مستندا فى ذلك الى ما شهد به مهندس التنظيم ، من ان الطاعن بدأ فى البناء بتاريخ معين ٠ وهو ما يدحض ما ورد بالشهادة الادارية والتقرير الاستشارى المقدمين منه ٠

فان ما ذهبت اليه الحكم يكون سائغا فى الرد على ما دفع به المتهم ، من قدم البناء وانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة »(٢٢) ٠

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« عدم بيان الحكم المطعون فيه تاريخ اقامة البناء موضوع المخالفة ، وما اذا كان المحكوم عليه قد تقدم بطلب لوقف الاجراءات من عدمه ،والتفاته فى بيان الدليل بالاحالة على محضر ضبط الواقعة ، وعدم ايراد مضمونه وبيان وجه استدلاله على ثبوت التهمة — أثره — قصور فى التسبيب يوجب نقضه ٠

« وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت أن

(٢٠ مكررا ٢) نقض مدنى ١٩٦٥/١١/٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ — ٣ — ٨٢٤ — ١٥٧ ٠

(٢١) نقض جنائى ١٩٤٦/١٢/٢٣ مجموعة القواعد القانونية ١ — ٥٠٠ — ٤٤ ٠

(٢٢) نقض جنائى ١٩٥٩/٣/٣ مجموعة محكمة النقض ١٠ — ١ — ٢٧٦ — ٦٠ ٠

— نقض جنائى ١٩٦٠/٥/٣٠ مجموعة محكمة النقض ١١ — ٢ — ٥١٦ — ٩٩ ٠

يشتمل كل حكم بالادانة ، على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التي وقعت فيها ، والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة مأخذها ، والا كان قاصرا ٠

واذ كان الحكم المطعون فيه لم يبين تاريخ اقامة البناء موضوع المخالفة ، وما اذا كان المحكوم عليه قد تقدم بطلب لوقف الاجراءات من عدمه ٠ كما اكتفى فى بيان الدليل بالاحالة الى محضر ضبط الواقعة ، ولم يورد مضمونه ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة ، الأمر الذى يعجز هذه المحكمة - محكمة النقض - عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها فى الحكم ، والتقرير برأى فيما تثيره الطاعنة من دعوى الخطأ فى تطبيق القانون ٠

لكل ما تقدم ، فان الحكم يكون معيبا بالقصور فى التسبيب ، الذى له وجه الصدارة ، ويتسع له وجه الطعن ، مما يوجب نقضه »(٢٣) ٠

٨ - لا يعتبر التصالح سببا لانقضاء الدعوى الجنائية فى المبانى :

قلنا انه يقصد بالتصالح فى قانون المبانى معنا خاصا يختلف عن معنى التصالح فى غيره من التشريعات الجنائية الخاصة ٠ **فليس المقصود به التغاضى عن جريمة موضوعية نظير مقابل معين ، بل المقصود به التغاضى عن جريمة شكلية نظير مقابل معين** ٠ ففى جريمة المباني يكون البناء صالحا للبقاء من الناحية الفنية الهندسية ، وان كل المخالفة الحاصلة هى أنه بنى بدون ترخيص ، وأن التغاضى يكون عن شرط سابقة الحصول على الترخيص قبل البناء ، وبالتالى عدم تطبيق القواعد الخاصة بالازالة أو التصحيح فقط (٢٤) ٠

وتتحدد طبيعة التصالح فى قانون المبانى بأنه تصالح اختيارى ليس

---

(٢٣) نقض جنائى ١٩٩٠/١/٧ طعن ٨٤٣٥ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٤ طعن ١٣٣٨٩ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١١/٣ طعن ١٢٠٩٦ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٠ طعن ١٤١٧٧ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٢٠٢٧ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٤١٥٨ لسنة ٥٩ قضائية ٠
- الموسوعة الذهبية - الاصدار الجنائى - ملحق رقم (٦) ص ٥٦٢ و٦٤٢ و٦٥١ ٠

(٢٤) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٢٢ ٠
- راجع معنى التصالح فى المبانى البند ٧٣ ص ١٨٦ ٠

فيه أى اجبار ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته فى ذلك ، على النحو الذى يجرى به نص المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، سواء قبل أو بعد تعديله بقانون التصالح الثانى ١٩٨٤/٥٤ وذلك بقوله : « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم١٠٦ لسنة١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ... أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ... » . فقد يرى المتهم أن تقديم طلب وقف الاجراءات وسلوك طريق التصالح ، لا يحقق صالحه بل يضر به ، تأسيسا على أنه لم يرتكب الجريمة أصلا ، وبالتالى تنتفى التهمة فى حقه ويستحق البراءة . وفى هذه الحالة أوجبت محكمة النقض على محكمة الموضوع استظهار الركن المادى للجريمة لمعرفة الجانى الحقيقى(٢٥) .

ويلاحظ أنه بالرغم من ان طبيعة التصالح فى قانون المبانى أنه اختياريا وليس اجباريا ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته فى ذلك ، الا ان **التصالح لا يعتبر سببا لانقضاء الدعوى الجنائية ، ويكون الحكم معيبا اذا قضى بانقضاء الدعوى الجنائية لاقامة بناء بدون ترخيص للتصالح** ، لأن القانون لا ينص الا على الاعفاء من عقوبة الغرامة .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« وحيث انه يبين من مطالعة الحكم الابتدائى ، انه اقتصر فى بيانه لواقعة الدعوى على قوله « حيث ان التهمة ثابتة قبل المتهم من الأوراق ومن شهادة محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة ، والتى تطمئن المحكمة الى ما جاء بها ، الأمر الذى يتعين معه ادانة المتهم ، طبقا لما جاء بمواد الاتهام ، وعملا بنص المادة ٢/٣٠٤ أ.ج » .

كما يبين من الحكم المطعون فيه أنه بعد أن أفصح عن تأييده للحكم الابتدائى للأسباب التى بنى عليها ، أضاف ... وحيث انه لما كان ما تقدم ، وكان وكيل المتهم قد تقدم بجلسة المرافعة الأخيرة بما يفيد اتمام التصالح من الجهة المختصة عن المخالفة موضوع الدعوى الماثلة ، من ثم وعملا بما سلف تقضى المحكمة فى موضوع الدعوى بالغاء الحكم المستأنف وانقضاء الدعوى صلحا .

لما كان ذلك ، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد

---

(٢٥) نقض جنائى ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ — ٢ — ٥١٧ — ١٠٨ .

أوجبت أن يشتمل كل حكم بالادانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الادانة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها ، وسلامة مأخذها ، تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم ، والا كان قاصرا .

واذ كان الحكم قد اكتفى فى بيان الدليل بالاحالة الى محضر ضبط الواقعة ، ولم يورد مضمونه ، ولم يبين وجه استدلاله بها ، ولم يبين قيمة الأعمال المخالفة وحالة البناء ومضمون طلب التصالح ، الأمر الذى يعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم ، والتقرير برأى فيما تثيره النيابة بوجه الطعن . لما كان ما تقدم ، فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه والاعادة بغير حاجة الى بحث وجه الطعن »(٢٦) .

٩ ـ الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة فى المبانى ، مع التقرير بالنزول عن طلب التصالح :

الفرض العملى هنا أن الدعوى الجنائية فى المبانى قد انقضت بمضى المدة ، بالاضافة الى أن البانى كان قد تقدم بطلب التصالح فى الميعاد القانونى(٢٧) ، والسؤال الآن : هل يملك البانى الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة ، مع التقرير بالنزول عن طلب التصالح ؟

الجواب : ان المقرر قانونا أن الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة هو دفع متعلق بالنظام العام(٢٨) ، وان من خصائص هذا الدفع جواز الدفع به فى أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، وانه يجوز لكل ذى شأن التمسك به المتهم والنيابة العامة ، وللقاضى أن يثيره من تلقاء نفسه(٢٩) ، وأنه من الدفوع الجوهرية التى تلتزم المحكمة بالرد عليها قبولا أو رفضا بالرد المدعم بالدليل(٣٠) .

---

(٢٦) نقض جنائى ١٩٨٩/١٢/٣١ طعن ٣٧٨٣ لسنة ٥٩ قضائية .
ـ الموسوعة الذهبية ـ الاصدار الجنائى ـ ملحق رقم (٦) ص ٥٥٩ .
(٢٧) راجع البند ٨١ ص ٢٢٩ .
(٢٨) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٢ .
(٢٩) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .
(٣٠) لاجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .

وتطبيقا لهـــذه القواعد فان الجانى يملك التمسك بالدفع بانقضاء الدعوى الجنائية فى المبـــانى بمضى المدة ، مـــع التقرير بالنزول عن طلب التصالح وعدم الاستمرار فى اجراءاته ، كما تلتزم المحكمة الجنائية باثارة الدفع من تلقاء نفسها بصرف النظر عن طلب التصالح المذكور واعمال الآثار القانونية المترتبة على الدفع ٠

١٠ ــ منطوق الحكم فى حالة انقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة فى المبانى ، القضاء بانقضاء الدعوى وبراءة المتهم البانى :

اختلف الفقه بخصوص منطوق الحكم فى حالة انقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة ، **فذهب البعض** الى أن الحكم الذى يصدره القاضى ــ اذا ثبت له اســـتكمال التقادم مدته ــ هو الحكم **بعدم قبول الدعوى** ، وليس حكمـــا بالبراءة ، اذ الفرض أن القاضى لم يفحص موضوع الدعوى ، فلم يفصـــل فيه ، وانما اقتصر على تقرير وجود عقبة اجرائية تحول بينه وبين النظر فى الموضوع ــ نؤيده ــ(٣١) ٠

ومع وجاهة التكييف القـــانونى لهذا الرأى ، الا أن **محكمة النقض** ذهبت الى **القضاء بالبراءة** لانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة ، بقولها :

« انه وان كان الفصل فى الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم ، يسبق فى الأصل الفصل فى موضوع الدعوى ، لمـــا قد يترتب عليه ــ فيما لو ثبت للمحكمة رفع الدعوى بعد مضى المدة ــ من القضاء بالبراءة ، دون حاجة لبحث مقومات الاتهام وتمحيص دلالته ، وباعتبار أن سقوط الدعوى الجنائية بمضى المدة من النظام العام ، مما يتعين معه على المحكمة أن تحـــكم ــ ولو من تلقاء نفسها ومن غير أن يدفع المتهم بالسقوط ــ ببراءة كل متهم ترفع عليه الدعوى بعد مضى المدة ٠ فاذا لم تفعل جاز الدفع به فى أية حالة كانت عليها الدعوى ، ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ٠

الا أنه لمـــا كان من المقرر أيضا أن المحكمة غير ملزمة حتما ، أن تفصل فى الدفوع الفرعية قبل فصلها فى الموضوع ، وان لها أن تضم هذه الدفوع الى الموضوع ، وتصدر فى الدعوى برمتها حكما واحدا ــ فانه لا يوجد قانونا ما يمنعها من الحكم فى موضوع الدعوى بالبراءة ، دون أن تلج الدفوع التى

---

(٣١) الدكتور محمود نجيب حسنى فى « شرح قانون الاجراءات الجنائية » ط س ١٩٨٨ بند ٢١٥ ص ١٩٥ ٠

انما رمى صاحبها من اثارتها بلوغ ذات النتيجة ، باثبات انقضاء الدعوى الجنائية لأى سبب من أسباب الانقضاء ، وبما يؤدى بالضرورة الى البراءة »(٣٢) .

(٢١٤) ٣ - الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها:

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

١ - الأساس القانونى للدفع :

تنص **المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية** على أنه :

« (١) تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه والوقائع المسندة فيها اليه ، بصدور حكم نهائى فيها بالبراءة أو بالادانة .
(٢) واذا صدر فى موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها ، الا بالطعن فى هذا الحكم بالطرق المقررة فى القانون » .

ويبين من هذه المادة أن **الأساس القانونى** للدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، **هو عدم جواز محاكمة الشخص الواحد عن فعل واحد مرتين** ، **لأن الدعوى الجنائية تنقضى بالحكم الأول** ، **الذى يعتبر عنوان الحقيقة** ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها ، ثم أن الازدواج فى المسئولية الجنائية عن الفعل الواحد أمر يحرمه القانون ، وتتأذى به العدالة .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر أنه لا تجوز محاكمة الشخص عن فعل واحد مرتين ، ذلك أن الازدواج فى المسئولية الجنائية عن الفعل الواحد أمر يحرمه القانون وتتأذى به العدالة »(٣٣) .

---

(٣٢) نقض جنائى ١٩٦٥/٦/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٢ - ٦٢٤ - ١٢٢ .
- نقض جنائى ١٩٥٩/٣/٣٠ مجموعة محكمة النقض ١٠ - ١ - ٣٧٧ - ٨٥ .
- نقض جنائى ١٩٨٠/٦/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٨١٠ - ١٥٦ .
- نقض جنائى ١٩٨٠/١٠/٢١ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٩٠٦ - ١٧٦ .
- نقض جنائى ١٩٨٤/٦/١٢ طعن ٣٣٦٣ لسنة ٥٤ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٨٤/٦/١٢ طعن ٣٣٦٥ لسنة ٥٤ قضائية .
(٣٣) نقض جنائى ١٩٧٣/١/٢٩ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ١٠٨ - ٢٦ .
- نقض جنائى ١٩٧٥/١١/١٦ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٦٩٦ - ١٥٣ .
- نقض جنائى ١٩٧٦/٦/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٥٩٢ - ١٣١ .

« ان المادة المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية تنص على أنه « تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه ، والوقائع المسندة اليه ، بصدور حكم نهائى فيها بالبراءة أو الادانة • واذا صدر حكم فى موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها ، الا بالطعن فى هذا الحكم بالطرق المقررة فى القانون » — ومن ثم كان محظورا محاكمة الشخص عن الفعل ذاته مرتين »(٣٤) •

« لما كان من المقرر أنه متى أصدرت المحكمة حكمها فى الدعوى ، فلا تملك اعادة نظرها ، الا بالطعن فيه بالطرق المقررة فى القانون ، على ما سجلته الفقرة الأخيرة من المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية ، لأن حكم القضاء هو عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها •

ومتى كان الأمر كذلك فما كان يجوز طرح الدعوى من جديد أمام القضاء عن ذات الفعل وضد ذات المحكوم عليه • ومن ثم فان المحكمة اذ عادت الى نظر ولايتها باصدار حكمها الأول ، ويكون حكمها المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يعيبه »(٣٥) •

٢ — شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية :

تنص **المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية** على أنه :

« (١) تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه ، والوقائع المسندة فيها اليه بصدور حكم نهائى فيها بالبراءة أو بالادانة •

(٢) واذا صدر حكم فى موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها ، الا بالطعن فى هذا الحكم بالطرق المقررة فى القانون » •

ويبين من هذه المادة أن **شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية** — فلا يجوز محاكمة الشخص الواحد عنها مرة أخرى ، لأن الدعوى الجنائية تنقضى بالحكم الأول ، الذى يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها — كما قالت محكمة النقض — هذا الحكم يشترط فيه **خمسة شروط : أن يكون حكما قضائيا ، نهائيا ، قطعيا ، صادرا من محكمة مختصة ، فصل فى الواقعة فى منطوقه أو فى حيثياته الجوهرية**(٣٦) •

---

(٣٤) نقض جنائى ١٩٨٢/١٢/٢ مجموعة محكمة النقض ٣٣ — ٩٤٧ — ١٩٦ •

(٣٥) نقض جنائى ١٩٨٦/٢/٣ مجموعة محكمة النقض ٣٧ — ٢٣٥ — ٤٨ •

— نقض جنائى ١٩٨٦/٤/٣٠ مجموعة محكمة النقض ٣٧ — ٥٢٦ — ١٠٤ •

— نقض جنائى ١٩٨٤/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ٣٥ — ٥٩٥ — ١٣٣ •

(٣٦) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٣٢ •

الشرط الأول : أن يكون الحكم قضائيا :

الشرط الأول من شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن يكون الحكم قضائيا ، بمعنى أن تكون أداة محاكمة الشخص عن الفعل الذى ارتكبه هو حكم قضائى ، فاذا كانت أداة المحاكمة مغايرة ، كأن تكون أمرا بعدم وجود وجه لاقامة الدعوى الجنائية فى الجريمة ، فان هذا الأمر ليس له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الأول .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان **الأمر** الصادر من النيابة العامة ، **بعدم وجود وجه لاقامة الدعوى الجنائية** ، فى الجريمة المبلغ عنها ، ليس له حجية أمام المحاكم الجنائية فى دعوى البلاغ الكاذب عن هذه الجريمة »(٣٧) .

الشرط الثانى : أن يكون الحكم نهائيا (باتا) :

الشرط الثانى من شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصبح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن يكون الحكم نهائيا ، بمعنى أن تكون أداة محاكمة الشخص عن الفعل الذى ارتكبه هو حكم نهائى بعد صيرورته باتا ، فاذا كانت أداة المحاكمة مغايرة ، كأن تكون مجرد حكم مؤقت ، أو حكم لا وجود له ، أو حكم نهائى لم يعد باتا بعد ، ففى هذه الحالات لا يكتسب الحكم صفة النهائية بالمعنى الجنائى ، ولا تكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الثانى .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان **الأحكام الصادرة فى منازعات التنفيذ الوقتية** ، ليست لها الا حجية مؤقتة على أطرافها فحسب ، ولا تؤثر فى محكمة الموضوع عند نظر الدعوى أو أصل الحق ، وبالتالى ليست لها قوة الشئ المحكوم به أمام المحاكم الجنائية ، فيما يتعلق بوقوع الجريمة ونسبتها الى فاعلها ، وهو ما نصت عليه المادة ٤٥٧ من قانون الاجراءات الجنائية . فتستطيع المحكمة الجنائية أن تنظر فى الواقعة المعروضة عليها بحرية كاملة ، وتفصل فيها على ضوء ما تستظهره من توافر أركان الجريمة أو عدم توافرها على هدى ما تستلزمه فى تكوين عقيدتها من شتى الأدلة والعناصر ، دون أن تقيد بالأحكام المبينة التى صدرت أو تعلق قضاءها على ما سوف يصدر من أحكام - هذا فضلا عن

---

(٣٧) نقض جنائى ١٩٨٧/١/٢٩ مجموعة محكمة النقض ٣٨ - ١٦٨ - ٢٧ .

أن تلك الأحكام ليست حجة على وزير التجارة الخارجية المنوط به مراقبة توافر شروط القرار ١٩٧٣/٤٧٨ سالف الذكر، اذ لم يكن طرفا فى أى منها »(٣٨).

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان مجرد **صدور حكم لا وجود له** ، لا تنقضى به الدعوى الجنائية ، ولا تكون له قوة الشيء المحكوم فيه نهائيا ، ما دامت طرق الطعن لم تستنفذ بعد ، ولا يقدح فى ذلك ، أن تكون مسودة الحكم - على ما يبين من المفردات المضمومة - مرفقة بالأوراق »(٣٩) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر بنص المادتين ٤٥٤ ، ٤٥٥ من قانون الاجراءات الجنائية ، ان قوة الأمر المقضى ، للحكم الجنائى ، سواء أمام المحكمة الجنائية أم أمام المحاكم المدنية لا تكون الا **للأحكام النهائية بعد صيرورتها باتة** ، وان الحكم متى صار كذلك أصبح عنوانا للحقيقة ، فلا يصح النيل منه ، ولا مناقشة المراكز القانونية التى استقرت به ، ويضحى الحكم بذلك حجة على الكافة ، حجية متعلقة بالنظام العام ، بما يوجب على المحاكم اعمال مقتضى هذه الحجية ، ولو من تلقاء نفسها . واذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالفت هذا النظر ، فعاد من بعد تبرئة المتهمة فى الجنحة ... الأزبكية من تهمتى النصب والتبديد ، وصيرورة الحكم باتا قبلها ، ليقرر من جديد انها ارتكبت جريمة التبديد تلك ، فانه يكون قد خالف القانون بما يعيبه »(٤٠) .

الشرط الثالث : أن يكون الحكم قطعيا :

الشرط الثالث من شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن يكون الحكم قطعيا ، بمعنى أن يكون قد **أنهى موضوع الدعوى الجنائية سواء بالبراءة أو بالادانة ، وليس مجرد حكما تمهيديا أو فرعيا أو بعدم الاختصاص** ، ففى هذه الحالات يكون الحكم غير منه للخصومة ، وبالتالى لا يكتسب صفة القطعية ، ولا تكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الثالث .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

---

(٣٨) نقض جنائى ١٩٨٥/٣/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٣٦ - ٤٦٠ - ٧٨ .
(٣٩) نقض جنائى ١٩٨٦/١/١٣ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٥٩ - ١٣ .
(٤٠) نقض جنائى ١٩٨٦/٤/٣٠ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٥٢٦ - ١٠٤ .

« لما كان من المقرر بنص المادتين ٤٥٤ ، ٤٥٥ من قانون الاجراءات الجنائية ، ان قوة الأمر المقضى سواء أمام المحاكم الجنائية أو المحاكم المدنية ، لا تكون الا للأحكام النهائية بعد صيرورتها باتة ، والتى تكون قد فصلت فى موضوع الدعوى الجنائية سواء بالبراءة أو بالادانة متى توافرت شرائطها الأخرى ٠

وكان الحكم الصادر من محكمة جنايات بور سعيد بجلسة ٠٠٠٠ **بعدم اختصاصها نوعيا** (المقصود ولائيا) بنظر الدعوى غير منه الخصومة ، اذ لم يفصل فى موضوع الدعوى الجنائية سواء بالبراءة أو بالادانة ، ومن ثم فلا يجوز الحجية ، ولا تكون له قوة الأمر المقضى عند الفصل فى موضوع الدعوى الجنائية الماثلة »(٤١) ٠

الشرط الرابع : أن يكون الحكم صادرا من محكمة مختصة :

الشرط الرابع من شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن **يكون الحكم صادرا من محكمة مختصة** ، بمعنى أن تكون الواقعة المادية التى تطلب سلطة الاتهام محاكمة المتهم عنها ، قد طرحت على المحكمة التى خولها القانون سلطة الفصل فيها ، حتى يكون الحكم صادرا من محكمة مختصة ، ويكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ويتوافر به الشرط الرابع ٠

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« مبدأ حجية الأحكام يفترض وحدة الموضوع والسبب والخصوم ٠ فاذا كانت **الواقعة المادية التى تطلب سلطة الاتهام محاكمة المتهم عنها ، قد طرحت على المحكمة التى خولها القانون سلطة الفصل فيها** ، فانه يمتنع بعد الحكم النهائى الصادر منها اعادة نظرها ـ حتى لو تغاير الوصف القانونى الذى يطبقه قضاء الاعادة ، والى هذا الأصل أشارت المادة ٤٥٥ من قانون الاجراءات الجنائية ٠

ولما كانت الواقعة التى أسندت الى المتهم ، وحكم عليه من أجلها من المجلس العسكرى المختص ، هى ذات الواقعة التى قدم بها الى محكمة الجنايات ـ على ما استظهره الحكم بأسباب سائغة ، وبأدلة لها أصلها الثابت فى أوراق المحاكمة العسكرية ، فان ما انتهى اليه الحكم من القضاء بعدم جواز نظر الدعوى الجنائية لسابقة الفصل فيها ، عملا بالمادة الأولى من القانون

---

(٤١) نقض جنائى ١٩٨٦/٤/١٧ مجموعة محكمة النقض ٣٧ ـ ٤٩٩ ـ ١٠٠ ٠

رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٧ ، يكون قضاء سليما لا يخالف القانون »(٤٢) ٠

الشرط الخامس : أن يكون الحكم قد فصل فى الواقعة فى منطوقه أو فى حيثياته الجوهرية :

الشرط الخامس من شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو **أن يكون الحكم قد فصل فى الواقعة فى منطوقه أو فى حيثياته الجوهرية** ٠ أما مجرد عرض الصلح من المتهم دون قبول الجهة المختصة لا تنقضى به الدعوى الجنائية ، ولا تكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الخامس ٠

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كانت المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية تنص على أنه : « تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه والوقائع المسندة اليه بصدور حكم نهائى فيهـا بالبراءة أو بالادانة ٠ واذا صدر حكم فى موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها الا بالطعن فى هذا الحكم بالطرق المقررة فى القانون » ٠

وكان مفاد هذا النص - على ما استقرت عليه أحكام محكمة النقض - انه يشترط لصحة الدفع بقوة الشىء المحكوم فيه فى المسائل الجنائية ٠ بما يتعين معه الامتناع عن نظر الدعوى : أولا - أن يكون هناك حكم جنائى نهائى سبق صدوره فى محاكمة جنائية معينة ٠ وأن يكون بين هذه المحاكمة والمحاكمة التالية التى يراد التمسك فيها بهذا الدفع اتحاد فى الموضوع والسبب وأشخاص المتهمين ٠ ثانيا - أن يكون الحكم صادرا فى موضوع الدعوى ، سواء قضى بالادانة وتوقيع العقوبة أو بالبراءة ورفض توقيعها ٠ أما اذا صدر حكم فى مسالة غير فاصلة فى الموضوع ، فانه لا يحوز حجية الشىء المقضى به »(٤٣) ٠

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« مجرد عرض المطعون ضده **الصلح** وسداده نصف التعويض ، دون أن يصادف ذلك قبولا من وزير الخزانة أو من ينيبه ، لا يرتب الأثر الذى

---

(٤٢) نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ - ٢ - ٥٦٧ - ١٠٨ ٠
(٤٣) نقض جنائى ١٩٨٤/٥/١٤ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٤٩٨ - ١١٠ ٠

نصت عليه المـادة الرابعة سالفة الذكر من انقضاء الدعوى الجنائية »(٤٤) ·

كذلك تقول محـكمة النقض فى هذا الصدد :

« مؤدى نص المـادة ١٢٤ من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ باصدار قانون الجمارك ، ان لمصلحة الجمارك التصالح مع المتهمين فى جرائم التهريب الجمركى فى جميـع الأحوال ، سواء تم الصلح فى أثنـاء نظر الدعوى أمام المحـكمة ، أو بعد الفصل فيها بحـكم بات ، ويترتب عليه انقضاء الدعوى الجنائية ، أو وقف تنفيذ العقوبة حسب الأحوال ·

فالصلح يعد ـ فى حدود تطبيق هذا القانون ـ بمثابة نزول من الهيئة الاجتماعية عن حقها فى الدعوى الجنائية ، مقابل الجعل الذى تم عليه الصلح ، ويحدث أثره بقوة القانون · فانه يتعين على المحـكمة اذا ما تم التصالح أثناء نظر الدعوى ، أن تحـكم بانقضاء الدعوى · أما اذا تراخى الى ما بعد الفصل فى الدعوى ، فانه يترتب عليه وجوبا وقف تنفيذ العقوبة الجنائية المقضى بها·

لمـا كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيـه لم يعرض لهذا الدفع المبدى من الطاعن بانقضاء الدعوى الجنائية صلحا ، ولم يقل كلمته فى الدليل الذى قام عليه هذا الدفع ، والمستمد من أقوال الشاهد بأنه تم سداد مبلغ الصلح المستحق كاملا ، ولا فى صفة هـذا الشاهد ومدى تمثيله للجهـة الادارية المختصة باجراء الصلح ، وما توفره هـذه الصفة لأقواله من تأثير على وجـه الرأى فى الدعوى بالنسبة للتهمة الأولى ، ومدى مطابقة الصلح المقول بحدوثه لأحكام المـادة ١٢٤ من القـانون رقم ٦٦ لسـنة ١٩٦٣ ، فانه يكون معيبا بالقصور الذى يعجز محكمة النقض عن مراقبة صـحة تطبيق القـانون على الواقعة ، بما يوجب نقضه والاحالة »(٤٥) ·

٣ ـ شروط الدفع بعدم جواز الدعوى لسابقة الفصل فيها :

تنص **المـادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية** على أنه :

« (١) تنقضى الدعوى الجنـائية بالنسـبة للمتهـم المرفوعة عليه ، والوقائع المسندة فيها اليه ، بصدور حـكم نهائى فيها بالبراءة أو بالادانة ·

(٢) واذا صدر حـكم فى موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها ، الا بالطعن فى هذا الحـكم بالطرق المقررة فى القانون » ·

---

(٤٤) نقض جنائى ١٩٨٣/١١/١٧ مجموعة محكمة النقض ٣٤ ـ ٩٦٨ ـ ١٩٤ ·

(٤٥) نقض جنائى ١٩٨٢/١/١٩ مجموعة محكمة النقض ٣٣ ـ ٤٦ ـ ٧ ·

ـ نقض جنائى ١٩٧٣/٦/١١ مجموعة محكمة النقض ٢٤ ـ ٢ ـ ٧٣٢ ـ ١٥٢ ·

ـ نقض جنائى ١٩٦٩/١٠/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٠ ـ ٣ ـ ١٠٠٨ ـ ١٩٦ ·

ويبين من هذه المادة ان **شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ثلاثة هي: وحدة الخصوم (المتهمين)، والموضوع (التهمة)، والسبب (الواقعة)** ، بحيث اذا تخلف أى شرط من هذه الشروط ، فلا تتوافر حالة محاكمة الشخص الواحد عن فعل واحد مرتين ، ولا تعد الدعوى الجنائية قد انقضت بالحكم الأول ، وبالتالى يتعذر الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، وبمعنى آخر لا تتوافر شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ٠

الشرط الأول : وحدة الخصوم (المتهمين) :

الشرط الأول من شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو وحدة الخصوم أى وحدة المتهمين فى الدعوى الجنائية الأولى ، وفى الدعوى الجنائية الثانية ٠ عندئذ لا يجوز محاكمة هؤلاء المتهمين عن فعل واحد مرتين ، لأن الدعوى الجنائية الأولى تنقضى بالحكم الأول ، الذى يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها - كما قالت محكمة النقض - ثم ان الازدواج فى المسئولية الجنائية عن الفعل الواحد أمر يحرمه القانون ، وتتأذى به العدالة ٠

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان مناط حجية الأحكام هى وحدة الخصوم والموضوع والسبب ٠ واذ كان ذلك وكان الطاعن لا يدعى أن محاكمة جنائية جرت له ، تتحد موضوعا وسببا وأشخاصا مع الدعوى الماثلة ، وصدر فيها حكم معين ، فان منعى الطاعن على الحكم بأن فى القضاء بادانته اخلال بقاعدة قوة الشيء المقضى ، يكون غير سديد »(٤٦) ٠

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« تنص المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه : « تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه ، والوقائع المسندة فيها اليه ، بصدور حكم نهائى فيها بالبراءة أو بالادانة ٠ - واذا صدر حكم فى موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها الا بالطعن على الحكم بالطرق المقررة فى القانون » ٠

ومتى كانت النيابة العامة قد أثارت وأقرت فى طعنها ، بأنه سبق

---

(٤٦) نقض جنائى ١٩٧٤/٣/١٠ مجموعة محكمة النقض ٢٥ - ٢٣٦ - ٥٤ ٠

الحكم على المطعون ضده عن الواقعة ذاتها ، بحكم أصبح نهائيا ، من قبل الفصل فى الدعوى المطروحة .

وكان الثابت من مراجعة محاضر جلسات الدعوى الحالية ، أن المطعون ضده طلب تأجيل نظر الدعوى لنظرها مع قضية تقوم فى موضوعها على ذات الشيك ، وهو ما يحمل على الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها .

وكان يبين من الاطلاع على القضية المضمومة لأوراق الطعن ، ان الواقعة موضوع الدعوى الجنائية فيها ، هى بعينها الواقعة موضوع الدعوى الحالية ، فقد اتحدتا سببا وخصوما وموضوعا ، اذ حررتا عن شيك واحد ، وبذات المبلغ ، وهو شيك لا يقابله رصيد . وقد **حكم فى الدعوى الأولى نهائيا على الطاعن بالادانة ، من قبل صدور الحكم المطعون فيه الصادر فى الدعوى الحالية** .

ولما كان الثابت – مما سلف – ان الواقعة المادية موضوع الدعوى الدعوى الجنائية المطروحة ، هى بعينها الواقعة موضوع الدعوى الجنائية المضمومة ، فأولاهما . حرر محضرها بمقتضى الصورة الفوتوغرافية للشيك ، وأما الأخرى فقد أقيمت فيها الدعوى بالطريق المباشر بموجب أصل الشيك نفسه . فيكون المطعون ضده قد حوكم فى الدعويين عن فعل واحد . واذ كان قد قضى فى الدعوى الأخيرة بحكم نهائى حاز قوة الأمر المقضى بادانة المطعون ضده ، فانه كان يتعين أن يقضى فى الدعوى الحالية – التى صدر الحكم فيها بعد صدور الحكم فى الدعوى الأخرى وصيرورته نهائيا – بعدم جواز نظرها لسبق الفصل فيها . أما وقد قضى الحكم المطعون فيه بادانة الطاعن عن نفس الفعل ، الذى سبق أن عوقب عن ارتكابه فى الدعوى المشار اليها ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون »(٤٧) .

الشرط الثانى : وحدة الموضوع (موضوع التهمة) :

الشرط الثانى من شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو وحدة الموضوع أى وحدة موضوع التهمة فى الدعوى الجنائية الأولى ، وفى الدعوى الجنائية الثانية ، عندئذ لا يجوز محاكمة المتهم عن تهمة واحدة مرتين ، لأن التهمة الأولى تنقضى بالحكم الأول ، الذى يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها – كما قالت محكمة النقض –

(٤٧) نقض جنائى ١٩٧٣/١/٢٩ مجموعة محكمة النقض ٢٤ – ١ – ١٠٨ – ٣٦ .

ثم ان الازدواج فى المسئولية الجنائية عن التهمة الواحدة أمر يحرمه القانون، وتتأذى به العدالة ٠

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كان قد قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها لمجرد **اختلاف الأعمال التى كانت موضوع الدعوى رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٤** بلدية عابدين ، **عن الأعمال موضوع الدعوى المطروحة** ، دون أن يعنى باستظهارها اذا كانت التشطيبات موضوع الدعوى الحالية قد أجريت فى ذات المبانى التى حررت بشأنها القضية رقم ٢١٢ سنة ١٩٧٤ جنح بلدية عابدين ٠ وما اذا كان جراؤها استمرارا لقيامه باقامة هذه المبانى دون ترخيص ، أم أنها أجريت فى زمن منفصل تماما عن الزمن الذى تمت فيه اقامة المبانى المذكورة ، حتى يمكن الوقوف من ذلك على ما اذا كانت هذه الأعمال فى مجموعها نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط اجرامى متصل قبل صدور الحكم فى الدعوى ٢١٢ سنة ١٩٧٤ أولا ، فان الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور »(٤٨) ٠

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بادانة الطاعن عن **تهمة تشطيب المبانى** ، على أساس انها عمل مغاير لعملية **اقامة المبانى ذاتها** ، والتى سبق أن حكم على الطاعن من أجلها ، وذلك دون تحقيق دفاعه ، من ان أعمال اقامة البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائى واحد ، ونشاط اجرامى متصل من قبل صدور الحكم نهائيا فى الدعوى رقم ٠٠٠٠ ، فانه يكون مشوبا بالقصور متعينا نقضه »(٤٩) ٠

الشرط الثالث : وحدة السبب (الواقعة محل المحاكمة الحالية هى بعينها محل المحاكمة السابقة) :

الشرط الثالث من شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو وحدة السبب أى كون الواقعة محل المحاكمة الحالية ، هى بعينها كانت محل المحاكمة السابقة ٠ عندئذ لا يجوز محاكمة المتهم عن واقعة واحدة مرتين ، لأن الواقعة الأولى تنقضى بالحكم الأول ، الذى يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ـ كما قالت محكمة النقض ـ ثم ان

---

(٤٨) نقض جنائى ١٩٧٧/١١/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ ـ ٩٥٨ ـ ١٩٧ ٠

(٤٩) نقض جنائى ١٩٧٨/١٠/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٩ ـ ٧١٨ ـ ١٤٣ ٠

الازدواج فى المسئولية الجنائية عن الواقعة الواحدة أمر يحرمه القانون ، وتتأذى به العدالة •

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان مناط حجية الأحكام هى وحدة الخصوم والموضوع والسبب • ويجب للقول باتحاد السبب أن تكون **الواقعة التى يحاكم المتهم عنها ، هى بعينها الواقعة التى كانت محلا للحكم السابق** • ولا يكفى للقول بوحدة السبب فى الدعويين ، أن تكون الواقعة الثانية من نوع الواقعة الأولى ، أو أن تتحد معها فى الوصف القانونى ، أو أن تكون الواقعتان كلتاهما حلقة فى سلسلة وقائع متماثلة ، ارتكبها المتهم لغرض واحد ، اذا كان لكل واقعة من هاتين الواقعتين ذاتية خاصة وظروف خاصة تتحقق معها المغايرة ، التى يمتنع معها القول بوحدة السبب فى كل منها •

وكان الحكم المطعون فيه ـ على ما سلف بيانه ـ قد أثبت اختلاف ذاتية الواقعة محل الدعوى الراهنة وظروفها والنشاط الاجرامى الخاص بها ، عن الوقائع الأخرى ، اختلافا تتحقق به هذه المغايرة ، فانه يكون قد أصاب صحيح القانون ، فيما قضى به من رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها »(٥٠) •

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان الدفع بعدم قبول الدعوى الجنائية ـ أو بعدم جواز نظرها ـ لسبق صدور أمر حفظ فيها من النيابة العامة ، هو من قبيل الدفع بقوة الشىء المحكوم فيه ، ولأجل أن يكون له محل يجب أن تكون **الواقعة المطلوب محاكمة المتهم من أجلها ، هى بعينها الواقعة الصادر فيها أمر الحفظ**

ولما كان يبين من المفردات أن النيابة العامة بعد أن باشرت التحقيق الابتدائى ، رأت استبعاد شبهة جريمة السرقة ، وأقامت الدعوى الجنائية قبل الطاعنين بوصفهما مرتكبين لجريمة احداث العاهة • واذ كان لكل من واقعتى السرقة والضرب المحدث عاهة مستديمة ذاتية خاصة وظروف خاصة ، تتحقق لها المغايرة التى يمتنع معها القول بوحدة السبب فى كل ، فلا يكون لهذا الدفع محل ، ويكون الحكم المطعون فيه قد أصاب صحيح القانون اذ قضى

---

(٥٠) نقض جنائى ١٩٨٧/٤/٢ مجموعة محكمة النقض ٣٨ ـ ٥٣٧ ـ ٨٩ •
ـ نقض جنائى ١٩٨٦/١/١٥ مجموعة محكمة النقض ٣٧ ـ ٧٨ ـ ١٧ •

برفضه »(٥١) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المسلم به ان المحكمة ملزمة بتطبيق القانون على وجهه الصحيح، دون التقيد بما تعتنقه محكمة أخرى من آراء قانونية . ولما كان الحكم المطعون فيه ، قد انتهى الى **رفض الدفع** بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى قضية أخرى ، على أساس **أن ما قطع به الحكم المحاج به ، من عدم انطباق قانون معين على واقعة تلك الدعوى ، هو أمر يتعلق بتطبيق** القانون ، مما لا يجوز حجيته فى الواقعة الجديدة ، ما دام الطاعن لا يزعم فى طعنه بوحدة الواقعة بين الدعويين ، فان ما ينعاه فى هذا الصدد يكون على غير أساس »(٥٢) .

- الدفع بعدم جواز نظر الدعوى من النظام العام ، ودفع جوهرى :

المقرر قانونا ان الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو من النظام العام ، وبالتالى يخضع لخصائص الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، وهى جواز الدفع به فى أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، ويجوز لكل ذى شأن التمسك به : المتهم والنيابة العامة ، وللقاضى أن يثيره من تلقاء نفسه ولو عارض أطراف الدعوى ، وذلك على النحو الذى رأيناه عند الكلام عن الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة(٥٣) .

كذلك من المقرر قانونا ان الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو دفع جوهرى ، وبالتالى يخضع لخصائص الدفوع الجوهرية ، وهى التزام المحكمة بالرد عليه قبولا أو رفضا ، بالرد المدعم بالدليل ، فان أغفلت ذلك كان حكمها قاصر التسبيب ، وذلك على النحو الذى رأيناه عند الكلام عن الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة(٥٤) .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ... البين من مطالعة محاضر جلسات المحاكمة ، ان الطاعن دفع أمام محكمة ثانى درجة ، بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى قضية

---

(٥١) نقض جنائى ١٩٧٣/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٣ - ١١٥٠ - ٢٣٥ .
- نقض جنائى ١٩٦٧/١/٩ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ١ - ٤٦ - ٧ .
(٥٢) نقض جنائى ١٩٧١/١٠/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ٣ - ٥٤٩ - ١٣١ .
(٥٣) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .
(٥٤) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .

ذكر رقمها ، فأمرت المحكمة بضمها ، بيد أنها أصدرت حكمها المطعون فيه ، دون أن تعرض لذلك الدفع ايرادا له ورد عليه ، على الرغم من جوهريته ، اذ من شأنه - لو صح - أن يهدم التهمة موضوع الدعوى ، لابتنائه على سبق الفصل فيها ، فان الحكم يكون معيبا بالقصور مما يبطله »(٥٥) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كان الدفع المبدى من الطاعنين جوهريا ، ومن شأنه - ان صح - أن يتغير به وجه الرأى فى قبول الدعويين الجنائية والمدنية ، فان الحكم المطعون فيه ، اذ قضى بادانة الطاعن الأول ، وبالزامه والطاعن الثانى متضامنين بدفع تعويض للمدعى بالحقوق المدنية ، دون أن يعرض البته للدفع المبدى منهما ايرادا له أو ردا عليه ، يكون قد تعيب بالقصور الذى يبطله ويستوجب نقضه ، فيما قضى به فى الدعويين الجنائية والمدنية »(٥٦) .

تطبيق الدفع فى مجال قانون المبانى :

الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها يجد تطبيقات عديدة له فى مجال قانون المبانى ، وذلك عندما تتوافر فى حكم المبانى الأول الشروط التى تنقضى لها جريمة المبانى ، الأمر الذى يترتب عليه عدم جواز نظر جريمة المبانى مرة أخرى لسابقة الفصل فيها بالحكم الأول ، على أساس عدم جواز محاكمة البانى عن جريمة واحدة مرتين ، لأن الحكم الأول يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة كما قالت محكمة النقض(٥٧) .

(أولا) : فشروط حكم المبانى الأول الذى تنقضى به جريمة المبانى خمسة : الشرط الأول هو **أن يكون حكم المبانى الأول حكما قضائيا** ، وليس أمرا بعدم وجود وجه لاقامة الدعوى الجنائية فى جريمة المبانى ،لأن هذا الأمر ليس له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الأول(٥٨) .

هذا وقد ذهبت **محكمة النقض** فى حكم حديث الى أن **الحكم بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة** بما يجعلها متفقة مع أحكام قانون المبانى ولائحته التنفذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك طبقا للمادة

(٥٥) نقض جنائى ١٩٨٤/٢/١٨ طعن ٢٦٩١ لسنة ٥٤ قضائية .
(٥٦) نقض جنائى ١٩٨٠/١٠/٢٩ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٩٢٥ - ١٨٠ .
- نقض جنائى ١٩٦٩/٣/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ١ - ٣٧٧ - ٨١ .
(٥٧) راجع ص ٥٩٣ .
(٥٨) راجع ص ٥٩٤ .

٢٢ مكررا (١) من القانون ١٠٦/١٩٧٦ (مستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢) » القضاء بهذا الحكم **مشروط بألا يكون قد صدر بهذه العقوبة قرار من المحافظ** المختص أو من ينيبه فى ذلك ٠

وبمعنى آخر فان صدور قرار من المحافظ أو من ينيبه فى ذلك بعقوبة الازالة أو التصحيح أو الاستكمال للأعمال المخالفة ، هذا القرار يمنع المحكمة من الحكم من جديد بإزالة أو تصحيح أو استكمال تلك الأعمال المخالفة ، وبالتالى يجيز للمحامى الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بصدور القرار المذكور ، حتى لا يعاقب المخالف بأكثر من عقوبة عن مخالفة واحدة ٠

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

المبـدأ :

« المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ - **الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة** - وان كان وجوبيا - الا انه **مشروط بألا يكون قد صدر بهذه العقوبة قرار نهائى من اللجنة المختصة** (طبقا للمادة ٢٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ قبل استبدالها بالقانون ٢٥/١٩٩٢) - اذا ثبت صدور مثل هذا القرار ، فلا محل للحكم بهذه العقوبة ٠

المحكمـة :

« ومن حيث أن الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المطبق على واقعة الدعوى ، قد نصت على انه « يجب الحكم فضلا عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة » ٠

وكان مؤدى هذا النص هو أن **الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمل المخالفة** وان كان وجوبيا ، الا انه **مشروط بألا يكون قد صدر بهذه العقوبة قرار نهائى من اللجنة المختصة** ، وانه اذا ثبت صدور مثل هذا القرار ، فلا محل للحكم بهذه العقوبة ، وعلى ذلك فانه يتعين على الحكم أن يبين فى مدوناته مدى صدور ذلك القرار من عدمه ، باعتباره بيانا جوهريا لازما لتوقيع هذه العقوبة أو عدم توقيعها ، ويكون اغفال هذا البيان قصورا فى التسبيب بما يبطل الحكم ٠

لما كان ذلك ، وكان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه ، أنه بعد أن

اعتنق أسباب الحكم الابتدائي ، استطرد الى القول « بأنه نظرا الى ثبوت الاتهام فى حق المتهم ، الا أن المحكمة ترى تعديل العقوبة على النحو الوارد بمنطوق الحكم » .

وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالادانة على بيان الواقعة المتوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها ، والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الادانة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها ، تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم والا كان قاصرا .

واذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بالغاء لعقوبة ازالة الأعمال المخالفة ، دون أن يورد فى مدوناته سبب هذا الالغاء ، ودون أن يستظهر مدى صدور قرار نهائى من اللجنة المختصة بالازالة ، الأمر الذى يعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم ، والتقرير برأى فيما تثيره النيابة الطاعنة بأسباب طعنها ، مما يعيب الحكم المطعون فيه بالقصور فى التسبيب الذى له الصدارة على مخالفة القانون ، بما يوجب نقضه »(٥٨ مكررا) .

والشرط الثانى هو **أن يكون حكم المبانى الأول حكما نهائيا** ، ويعنى وصف النهائية فى المجال الجنائى البيتوتة ، أى أن يصير الحكم باتا ، لأن الحكم النهائى الذى لم يعد باتا بعد ، لا يكتسب صفة النهائية بالمعنى الجنائى ، ولا تكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الثانى(٥٩) .

والشرط الثالث هو **أن يكون حكم المبانى الأول حكما قطعيا** ، بمعنى أن يكون قد أنهى موضوع الدعوى الجنائية سواء بالبراءة أو بالادانة ، وليس مجرد حكما تمهيديا أو فرعيا أو بعدم الاختصاص ، ففى هذه الحالات يكون الحكم غير منه للخصومة ، وبالتالى لا يكتسب صفة القطعية ، ولا تكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الثالث(٦٠) .

والشرط الرابع هو **أن يكون حكم المبانى الأول صادرا من محكمة**

(٥٨ مكررا) نقض جنائى ١٩٩٠/١/٢٨ طعن ٦١٠٧ لسنة ٥٨ قضائية .
ـ الموسوعة الذهبية ـ الاصدار الجنائى ـ ملحق رقم (٦) ص ٥٦٣ .

(٥٩) راجع ص ٥٩٥ .

(٦٠) راجع ص ٥٩٦ .

مختصة ، بمعنى أن تكون الواقعة المادية التى تطلب نيابة البلدية محاكمة البانى عنها ، قد طرحت على محكمة أمن الدولة التى خولها القانون سلطة الفصل فيها ، حتى يكون الحكم صادرا من محكمة مختصة ، وتكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ويتوافر به الشرط الرابع(٦١) .

والشرط الخامس هو **أن يكون حكم المبانى الأول قد فصل فى جريمة المبانى فى منطوقه أو فى حيثياته** ، أما مجرد عرض الصلح من المبانى على الوحدة المحلية المختصة ، دون قبول تلك الجهة لا تنقضى به جريمة المبانى ، ولا يكون لعرض الصلح حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الخامس(٦٢) .

(ثانيا) : شروط الدفع بعدم جواز نظر جريمة المبانى لسابقة الفصل فيها أربعة : الشروط الأول هو **وحدة المتهمين فى جريمة المبانى** ، بمعنى أن يكون المتهمون فى الدعوى الجنائية الأولى هم نفس المتهمين فى الدعوى الجنائية الثانية الذين سبق الحكم عليهم عن ذات الواقعة ، بحكم أصبح نهائيا وباتا ، من قبل الفصل فى الدعوى الجنائية الثانية ، حتى يتوافر الشرط الأول(٦٣) .

والشرط الثانى هو **وحدة موضوع جريمة المبانى** ، بمعنى أن يكون موضوع التهمة فى الدعوى الجنائية الأولى ، هو ذات التهمة فى الدعوى الجنائية الثانية ، حتى يحصل الازدواج فى المسئولية الجنائية عن التهمة الواحدة ، وهو الأمر الذى يحرمه القانون ، وتتأذى به العدالة ، ويتوافر به الشرط الثانى(٦٤) .

والشرط الثالث هو **وحدة السبب** ، بمعنى أن تكون الواقعة محل المحاكمة الجنائية الحالية ، هى بعينها الواقعة محل المحاكمة الجنائية السابقة بذات التاريخ والتفاصيل ، ولا يكفى للقول بوحدة السبب فى الدعويين ، أن تكون الواقعة الثانية من نوع الواقعة الأولى (اقامة مبانى جديدة فى الدعويين) ، أو أن تتحدد معها فى الوصف القانونى (بدون ترخيص) ، أو أن تكون الواقعتان كلتاهما حلقة فى سلسلة وقائع متماثلة(٦٥) .

---

(٦١) راجع ص ٥٩٦ .
(٦٢) راجع ص ٥٩٧ .
(٦٣) راجع ص ٥٩٩ .
(٦٤) راجع ص ٦٠١ .
(٦٥) راجع ص ٦٠٢ .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اذا كانت جريمة اقامة البناء بغير ترخيص ـ التى حكم من أجلها بعقوبة الغرامة فى القضية الأولى ـ قد **ارتكبها المتهم فى ٤ من سبتمبر سنة ١٩٥٥** ، وصدر الحكم فيها بتاريخ ٢٤ من يناير سنة ١٩٦٥ ، ثم ثبت ان المتهم عاد يستأنف البناء بعد ذلك ، **فحرر له المحضر المؤرخ أول فبراير** سنة ١٩٥٦ ـ وهو فعل جديد وليد ارادة اجرامية انبعثت لمناسبة الفعل الاجرامى الجديد ـ فانه لا يجوز قانونا ادماج هذا الفعل فيما سبقه ، وأن تحقق التماثل بينهما ، فيكون قضاء الحكم المطعون فيه بالادانة عن الجريمة اللاحقة ، هو قضاء سليم من ناحية القانون »(٦٦) ٠

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بادانة المتهم عن تهمة **اقامة بناء الدورين « الرابع والخامس »** بدون ترخيص ، على أساس أنهما **غير الدور الذى سبق أن حكم عليه من أجله** ، وذلك دون تحقيق دفاعه من ان اقامة الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد جنائى واحد ، ونشاط اجرامى متصل من قبل صدور الحكم فى الدعوى الأولى عن ذلك الدور السابق ، فانه يكون مشوبا بالقصور متعينا نقضه »(٦٧) ٠

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« متى كان الثابت بمحضر جلسة المحاكمة أن المطعون ضده دفع بأنه « حكم عليه بغرامة فى قضية أخرى » ، وهو ما يحمل على الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لمسابقة الفصل فيها ٠

ولما كانت النيابة الطاعنة أثارت وأقرت فى طعنها بأنه سبق الحكم على المطعون ضده عن ذات الوقائع ، وسدد الغرامة المقضى عليه بها ، وأصبح الحكم فيها نهائيا من قبل الفصل فى هذه الدعوى ٠ وكان الحكم المطعون فيه قد دان المطعون ضده ، دون أن يفطن الى هذا الدفع ، فلم يورده أن يعن بالرد عليه ، على الرغم من أنه دفع جوهرى قد ينبنى عليه ـ لو صح ـ تغير وجه الرأى فى الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه يكون قاصر البيان »(٦٨) ٠

---

(٦٦) نقض جنائى ١٩٦٠/١/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ ـ ١ ـ ٤٠ ـ ٧ ٠
(٦٧) نقض جنائى ١٩٦٢/٢/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ ـ ١ ـ ١٥٨ ـ ٤٣ ٠
(٦٨) نقض جنائى ١٩٦٩/٣/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٠ ـ ١ ـ ٣٧٧ ـ ٨١ ٠

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كان من المقرر ان الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها من النظام العام ، وتجوز اثارته فى أية حالة كانت عليها الدعوى . وكان البين أن الطاعن أقام دفاعه على هذا الدفع ، مما كان لازمه أن تعرض له المحكمة فتقسطه حقه ايرادا له أو ردا عليه ، وهى لم تفعل ، فان حكمها يكون معيبا بالقصور فى البيان »(٦٩) .

(ثالثا) : الدفع بعدم جواز نظر الدعوى فى جرائم المباني من النظام العام ، ودفع جوهرى .

ويترتب على كون الدفع بعدم جواز نظر الدعوى فى جرائم المبانى من النظام العام ، خضوعه لخصائص الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، وهى جواز الدفع به فى أية حالة تكون عليها جريمة المبانى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، ويجوز لكل ذى شأن التمسك به البانى ونيابة البلدية ولمحكمة أمن الدولة أن تثيره من تلقاء نفسها ولو عارض أطراف الدعوى ، وذلك على النحو الذى رأيناه عند الكلام عن حكم الدفع فى القواعد العامة فى القانون الجنائى(٧٠) .

ويترتب على كون الدفع بعدم جواز نظر الدعوى فى جرائم المبانى دفع جوهرى ، خضوعه لخصائص الدفوع الجوهرية ، وهى التزام محكمة أمن الدولة بالرد عليه قبولا أو رفضا ، بالرد المدعم بالدليل . وبمعنى آخر يتعين عليها أن تعرض للدفع - المبدى بعدم جواز نظر جريمة المبانى لسابقة الفصل فيها - ايرادا له أو ردا عليه ، والا كان حكمها معيبا بالقصور فى التسبيب الذى يبطله ويستوجب نقضه ، وذلك على النحو الذى رأيناه عند الكلام عن حكم الدفع فى القواعد العامة فى القانون الجنائى(٧١) .

---

(٦٩) نقض جنائى ١٩٧٦/١٠/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٧٠٩ - ١٦٠ .
(٧٠) راجع البند ٢١٤ ص ٦٠٤ .
(٧١) راجع البند ٢١٤ ص ٦٠٤ .

المبحث الثالث
الدفوع المتعلقة بموانع المسئولية فى المبانى

(٢١٥) تمهيـــــد :

قسمنا الدفوع الجنـائية فى المبانى الى خمســة أنواع هى : عـدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسئولية ، نفى التهمة ، دفوع أخرى.

وتكلمنا فى **المبحث الأول** عن النوع الأول وهـو **الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المبانى** ، وهذه الدفوع أربعة هى : الدفع بعدم الاختصاص الولائى ، الدفع بعدم الاختصاص النوعى ، الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكانى ، الدفع بعدم الاختصاص الشخصى ، وذلك على التفصيل السالف.

وتكلمنا فى **المبحث الثانى** عن النـــوع الثانى وهـو **الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى فى المبانى** ، وهـذه الدفوع ثلاثة هى : الدفع بانقضـاء الدعوى بوفاة المتهم ، الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة ، الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، وذلك على التفصيل السالف ...

ونتكلم فى **المبحث الثالث** عن النـوع الثالث وهــو **الدفوع المتعلقة بموانع المسئولية فى المبانى** ، وهـــذه الدفوع اثنان همـا : الدفع بعـدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة ، والدفع بعدم مسئولية الجانى للجنون والعاهة العقلية .

وسوف نتناول شرح كل دفع فى بند مستقل على التوالى ...

(٢١٦) ١ ـ الدفع بعدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة:

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

١ ـ تعريف حالة الضرورة :

تنص المـادة **٦١ من قانون العقوبات** على أنه :

« لا عقاب على من ارتكب جريمة ألجأته الى ارتكابها ضرورة وقاية نفسه أو غيره ، من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لارادته دخل فى حلوله ، ولا فى قدرته منعه بطريقة أخرى » .

ويبين من هذه المـادة أنه يمكن **تعريف حالة الضرورة بأنها الحالة التى**

يجد فيها الانسان نفسه أو نفس غيره ، فى ظروف تهـــدد بخطر جسيم ، حال ، لا سبيل الى تلافيه الا بارتكاب الجريمة ، ولا تكون لارادة الجاني دخل فى حلول هذا الخطر ، أو منعه بوسيلة أخري(١) .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« الأصل فى القانون أن حالة الضرورة التى تسقط المسئولية هى التى تحيط بشخص ، وتدفعه الى الجريمة ضرورة وقاية نفسه أو غيره من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لارادته دخل فى حلوله »(٢) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« الأصل أن حالة الضرورة التى تسقط المســئولية هي التى تحيط بشخص ، وتدفعه الى الجريمة ضرورة وقاية نفسه أو غيره من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغـيره ، ولم يكن لارادته دخـل فى حلوله ، فليس للمرء أن يرتكب أمرا محرما ، ثم يقارف جريمة فى سبيل النجاة مما ارتكبه »(٣) .

٢ـ شروط حالة الضرورة :

تنص المـادة ٦١ من قانون العقوبات على أنه :

« لا عقاب على من ارتكب جريمة ، ألجأته الى ارتكابهـــا ضرورة وقاية نفسه أو غيره من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لارادته دخل فى حلوله ، ولا فى قدرته منعه بطريقة أخرى » .

ويبين من هذه المـادة أن شروط حالة الضرورة ستة هى : وجود خطر يهدد نفس الجانى أو نفس غيره ، أن يكون الخطر جسيما ، أن يكون الخطر حالا ، أن تكون جريمة الضرورة ارتكبت للوقاية من الخطر ، ألا تكون لارادة الجانى دخل فى حلول الخطر ، أن تكون جريمة الضرورة هى الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر ، وذلك على التفصيل الآتى . . .

الشرط الأول : وجود خطر يهدد نفس الجانى أو نفس غيره :

الشرط الأول من شروط حالة الضرورة ، هو وجود خطر يهدد نفس

---

(١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٤٤٥ .

(٢) نقض جنائى ١٩٦٧/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٨ ـ ٣ ـ ١١٩٦ ـ ٢٥٢ .

(٣) نقض جنائى ١٩٦٦/١/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٠ ـ ١ ـ ٢٤ ـ ٩ .

الجانى أو نفس غيره . فاذا كان محل التهديد مال الجانى أو مال غيره مثل التهديد بالوضع تحت الحراسة وأيلولة الأراضى للاصلاح الزراعى ، ومثل ذبح الحيوان فلا اعفاء ، لأن القانون لا يعفى من المسئولية من يضحى بحياة أو أموال الغير ، في سبيل وقاية أمواله أو أموال غيره من التلف .

ويلاحظ التفرقة هنا بين حالة الدفاع الشرعى وحالة الضرورة ، ففى الحالة الأولى يجوز الدفاع عن المال ، ويبرر هذه التفرقة أن الدفاع الشرعى يكون ضد عدوان يعد جريمة ، أما فى الحالة الثانية فالفعل يقع على برىء ، ومن أجل ذلك قصرها فى حدود وقاية النفس فقط .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اذا كان الحكم قد ذهب الى إن **تهديد المطعون ضدهم بالوضع تحت الحراسة وأيلولة أرضهم للاصلاح الزراعى** ، يعد حالة ضرورة معفية من العقاب ، مع انه انصب على المال فحسب ، فانه يكون قد أنطوى على تقرير قانونى خاطىء ، لأن حالة الضرورة تستلزم أن يكون الخطر مما يهدد النفس »(٤) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر أن حالة الضرورة التى أعدها الشارع سببا من أسباب امتناع المسئولية الجنائية ، والتى يتذرع الطاعن بتوافرها فى حقه عند **ذبح الحيوان** بالمخالفة لأحكام القانون ـ ينبغى لتوافرها أن يكون ثمة خطر محدق بالنفس . وكان الخطر الذى يهدد المال ـ مهما بلغ قدره من الجسامة ـ لا يوفر حالة الضرورة المنصوص عليها فى المادة ٦١ من قانون العقوبات، فان الحكم اذ انتهى الى اطراح دفاع الطاعن فى شأن اضطراره الى ذبح الحيوان يكون مقترنا بالصواب »(٥) .

الشرط الثانى : ان يكون الخطر جسيما :

الشرط الثانى من شروط حالة الضرورة ، هو أن يكون الخطر جسيما، ويقصد بالخطر الجسيم الخطر الذى يهدد بجروح شديدة ، ولو لم يخش منها الموت أو تلف الأعضاء . والمسألة على أى حال ترجع الى وقائع كل دعوى ، ويقدرها القاضى على أساس شخصى قوامه النظر الى حالة الشخص المهدد بالخطر . فالجروح التى تترك آثارا ظاهرة فى الوجه تعد خطرا جسيما

---

(٤) نقض جنائى ١٩٧٢/٣/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٢٣ ـ ١ ـ ٤٧٩ ـ ١٠٦ .

(٥) نقض جنائى ١٩٨٧/١٢/١٦ مجموعة محكمة النقض ٣٨ ـ ١٠٩٣ ـ ١٩٩ .

بالقياس الى فتاة ، ولا تعد كذلك بالقياس الى رجل(٦) •

ويلاحظ التفرقة هنا بين حالة الدفاع الشرعي وحالة الضرورة ، ففى الحالة الأولى لا تشترط جسامة التعدى لتوجيه الدفاع ضد جان ، أما فى الحالة الثانية فتشترط الجسامة لوقوع جريمة الضرورة على برىء •

الشرط الثالث : أن يكون الخطر حالا :

الشرط الثالث من شروط حالة الضرورة ، هو أن يكون الخطر حالا • ويقصد بالخطر الحال أن يكون قد حل بالشخص فعلا ، فلا يكفى أن يكون بعيد الاحتمال ، بل يكفى أن يكون على وشك الوقوع •

الشرط الرابع : أن تكون الجريمة قد ارتكبت للوقاية من الخطر :

الشرط الرابع من شروط حالة الضرورة ، هو أن تكون جريمة الضرورة قد ارتكبت للوقاية من الخطر ، أى لدفع مضرة لا يبررها القانون • فاذا كان الجانى قد انتهز فرصة حلول الخطر ، وارتكب جريمة الضرورة لشفاء غل أو ضغينة ، فلا يعفى من المسئولية الجنائيه •

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« انه يشترط لتوافر حالة الضرورة أو حالة الاكراه الأدبى التى تمنع من المسئولية الجنائية ، أن يثبت أن الجانى قد أراد الخلاص من شر محيق به ، وأنه كان يبغى دفع مضرة لا يبررها القانون •

ولا يتصور أن يكون الطعن فى حكم صادر ضد مصلحة الدولة بالطرق القانونية المقررة للطعن فى الأحكام ، عملا جائرا يتغيا المتهم منعه أو الخلاص منه ، باقتراف جريمة »(٧) •

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« **العلاقة الزوجية** فى ذاتها ، لا تصلح سندا للقول بقيام حالة الضرورة الملجئة الى ارتكاب الجرائم أو خرق محارم القانون »(٨) •

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لا يسوغ من المتهم القــول باضطراره الى ارتكاب الجرم ، **انصياعا**

---

(٦) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٤٥٢ •

(٧) نقض جنائى ١٩٧٠/١/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ١ - ٩٤ - ٢٤ •

(٨) نقض جنائى ١٩٦٩/١٠/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٣ - ١٠٢٧ - ٢٠٠ •

لرغبة رؤسائه فى العمل ، حتى يتستروا على ما ارتكبه ، ما دام أن أفعال الاختلاس والتزوير والاستعمال التى أتاها من قبل عمدا ، واتجهت اليها ارادته ، واستمر موغلا فى ارتكابها ، وانتهت المحكمة الى ادانته بها ـ هى أعمال غير مشروعة ، ونية الاجرام فيها واضحة ، مما لا يشفع للمتهم مايدعيه من عدم مسئوليته »(٩) ٠

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« حالة الضرورة التى تسقط المسئولية هى التى تحيط بشخص ، وتدفعه الى الجريمة ضرورة وقاية نفسه أو غيره ، من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لارادته دخل فى حلوله ٠ ومن المسلم انه ليس للانسان أن يرتكب أمرا محرما ، ثم يقارف جريمة فى سبيل النجاة مما أحدثه بيده ٠

ولما كان الثابت من الحكم ، أن الطاعن انما قدم رشوة ، **ليتخلص من جريمة الاخفاء** التى ارتكبها ، فان الدفاع الذى يستند اليه الطاعن ، من أنه كان فى حالة ضرورة ألجأته الى دفع الرشوة تخلصا من خطر القبض عليه ، هو دفاع قانونى ظاهر البطلان لا يستأهل ردا »(١٠) ٠

الشرط الخامس : ألا تكون لارادة الجانى دخل فى حلول الخطر :

الشرط الخامس من شروط حالة الضرورة ، هو ألا تكون لارادة الجانى دخل فى حلول الخطر ٠ ويقتضى هذا الشرط ألا يكون الجانى قد تسبب عمدا فى احداث الخطر ، لأن من يحدث الخطر بفعله ، لا يقوم فى شأنه معنى الاضطرار لدفعه ، حيث كان ذلك فى مقدوره ابتداء ٠

أما اذا كان الخطر قد نشأ عن اهمال الجانى وعدم احتياطه ، فلا يمنعه ذلك من أن يدرأ مسئوليته عن الجريمة التى يرتكبها ، دفعا لهذا الخطر بحالة الضرورة ، مثل من يتسبب فى حرق مسرح باهمال ، ثم يرتكب جريمة فى سبيل النجاة من خطر الاحتراق ، عندئذ لا يسأل عن هذه الجريمة لتوافر حالة الضرورة ٠

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان اقتياد الضابط للمتهم الى مقر الشرطة ، لاتمام تحقيق بلاغ

---

(٩) نقض جنائى ٦/١/١٩٦٩ مجموعة محكمة النقض ٢٠ ـ ١ ـ ٢٤ ـ ٦ ٠

(١٠) نقض جنائى ١٣/٣/١٩٦١ مجموعة محكمة النقض ١٢ ـ ١ ـ ٣٣٠ ـ ٦٣ ٠

ضده ، يتضمن شراءه حديدا مسروقا ، وجد جانبا منه أمام منزله وأسفل سلمه ، مع عجزه عن اثبات مصدره ، ليس فيه ما يخالف القانون ، بل ان القانون يسوغ للضابط هذا الاجراء ، وقد توافرت الدلائل على صحة البلاغ المقدم اليه •

وليست التحقيقات أو جمع الاستدلالات بحالة الضرورة المعروفة فى فى القـــانون ، **والتى ترفع المسئولية الجنائية عن المتهم بعرض الرشوة** ، اذ يشترط فى حالة الضرورة ، ألا يكون لارادة الجانى دخل فى حلولها ، والا كان للمرء أن يرتكب أمرا مجرما ، ثم يقارف جريمة فى سبيل النجاة ممـا ارتكبه »(١١) •

الشرط السادس : أن تكون جريمة الضرورة هى الوسيلة الوحيـدة لدفع الخطر :

الشرط السادس من شروط حالة الضرورة ، هـــو أن تكون جريمة الضرورة هى الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر ، وبمعنى آخر ألا يكون فى قدرة الجانى منع الخطر بوسيلة أخرى • ذلك أن الضرورة تقدر بقدرها ، فاذا كان فى وسع الجانى أن يتفادى الخطر بوسيلة غير الجريمة ، فلا يعفى من المسئولية اذا ما ارتكبها •

ثم انه اذا كان الجانى لا يستطيع أن يتفادى الخطر الا بارتكاب جريمة الضرورة ، فلا يجوز له أن يلجأ الى الجريمة الأشد ، اذا كان يستطيع دفع الخطر الذى يتعرض له بجريمة أخف منها • فاذا تعرض سائق سيارة لخطر محدق بنفسه أو نفس غـــيره ، لا يمكن دفعه الا بالانحراف يمنة فيقتـل شخصا ، أو الانحراف يسرة فيقتل أكثر من شخص ، وجب عليه ارتكاب الجريمة الأخف •

٣ ـ خصائص الدفع بعدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة :

المقرر قانونا أن من خصائص الدفع بعدم مســئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة ، أنه ليس من الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، وانه من الدفوع الجوهرية •

ويترتب على كون الدفع بعدم مسئولية الجانى لتــوافر حالة الضرورة ليس من النظام العام خضوعه لخصائص الدفوع غير المتعلقة بالنظام العام ،

---

(١١) نقض جنائى ١٩٧١/٦/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٢ ـ ٢ ـ ٧٤٢ ـ ١١٥ •
ـ نقض جنائى ١٩٦٧/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٨ ـ ٣ ـ ١١٩٦ ـ ٢٥٢ •

وهى أنه لا يجوز الدفع به فى أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، وانما **يجب الدفع به قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة الموضوع** ، ولا يجوز لكل من النيابة العامة أو المحكمة التمسك به من تلقاء نفسها ، **وانما يجب التمسك به من جانب الخصوم المقرر لمصلحته الدفع** ، على النحو الذى توجبه القواعد العامة فى القانون الجنائى

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ليس للطاعن أن يثير لأول مرة أمام محكمة النقض ، بأنه كان فى حالة ضرورة ألجأته الى عرض الرشوة تخلصا من خطر القبض عليه »(١٢) ٠

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« متى كان يبين من الاطلاع على محاضر جلسات المحكمة ، ان الطاعن أثار دفاعا مؤداه أنه كان فى حالة ضرورة ألجأته الى ارتكاب الجريمة المسندة اليه ، فانه لا يقبل منه اثارة هذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض »(١٣) ٠

ويترتب على كون الدفع بعدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة ، دفع جوهرى خضوعه لخصائص الدفوع الجوهرية ، وهى التزام المحكمة بالرد عليه قبولا أو رفضا ، بالرد المدعم بالدليل ٠ وبمعنى آخر يتعين عليها أن تعرض للدفع المبدى بعدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة - ايرادا له أو ردا عليه ، والا كان حكمها معيبا بالقصور فى التسبيب الذى يبطله ويستوجب نقضه ، ذلك على النحو الذى توجبه القواعد العامة فى القانون الجنائى ٠

٤ - شروط الدفع بعدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة :

رأينا أن خصائص الدفع بعدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة ، تتحدد بأنه ليس من الدفوع المتعلقة بالنظام العام، وأنه من الدفوع الجوهرية، ويترتب على ذلك أن هذا الدفع يخضع للشروط التى تخضع لها الدفوع الجوهرية وهى :

- أن تكون اثارة الدفع قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة الموضوع ٠
- أن يكون للدفع أصل ثابت فى أوراق الدعوى ٠
- أن يكون يكون الدفع صريحا جازما يقرع سمع المحكمة ، فلا يكفى

(١٢) نقض جنائى ١٩٦٧/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٣ - ١١٩٦ - ٢٥٢ ٠
(١٣) نقض جنائى ١٩٧٩/١٢/٣ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ٨٦٩ - ١٨٦ ٠

أن يقتصر الجانى فى مرافعته على مجرد الاشارة عرضا الى الدفع(١٤) .

- أن يكون الدفع ظاهر التعلق بموضوع الدعوى .

- عدم التقرير بالنزول عن الدفع فى مرحلة لاحقة للدعوى .

- استناد المحكمة الى الدفع ، وعدم الرد عليه(١٥) .

تطبيق الدفع فى مجال قانون المبانى :

الدفع بعدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة يجد تطبيقين له فى مجال قانون المبانى ، وذلك عندما تتوافر فى جريمة المبانى شروط حالة الضرورة التى استعرضناها وهى : وجود خطر يهدد نفس البانى أو نفس غيره ، أن يكون الخطر جسيما ، أن يكون الخطر حالا ، أن تكون جريمة المبانى ارتكبت للوقاية من الخطر ، ألا تكون لادارة البانى دخل فى حلول الخطر ، أن تكون جريمة المبانى هى الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر ، وذلك على النحو السالف(١٦) .

- فى التطبيق الأول رفضت محكمة النقض اعتبار تهدم البناء بسبب هطول الأمطار فى ذاته سببا للقول بقيام حالة الضرورة الملجئة الى ارتكاب جريمة اقامة بناء بدون ترخيص ، وبأن اعادة البناء كانت الوسيلة الوحيدة لدفع خطر حال على النفس أو وشيك الوقوع .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان حالة الضرورة التى تسقط المسئولية ، هى التى تحيط بشخص ، وتدفعه الى الجريمة ضرورة وقاية نفسه أو غيره ، من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لارادته دخل فى حلوله . ويشترط فى حالة الضرورة التى تسقط المسئولية الجنائية أن تكون الجريمة التى ارتكبها المتهم هى الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر الحال به .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد تساند فى قضائه بامتناع مسئولية المطعون ضده ، الى أنه لجأ الى اقامة البناء بدون ترخيص لضرورة وقاية نفسه وماله بسبب خارج عن ارادته ، لا يد له فيه ولا فى قدرته منعه ، وهو تهدم البناء بسبب هطول الأمطار ، فان هذا الذى اتخذه الحكم

---

(١٤) نقض جنائى ٢٢/٤/١٩٤٠ مجموعة القواعد القانونية ١ - ١٧٢ - ٤٠٤ .

(١٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٦٨ .

- المستشار الدكتور محمد شتا أبو السعد المرجع السابق ص ٢٥٧ .

(١٦) راجع شروط حالة الضرورة ص ٦١٠ .

أساسا لقضائه بنفي المسئولية الجنائية ، لا يصلح في ذاته سببا للقول بقيام حالة الضرورة الملجئة الى ارتكاب جريمة اقامة البناء بدون ترخيص ، وبأن اعادة البناء كانت الوسيلة الوحيدة لدفع خطر حال على النفس أو وشيك الوقوع .

واذ كان الحكم قد اتخذ من واقعة تهدم البناء على هذا النحو ، ذريعة للقول بقيام حالة الضرورة التى تسقط المسئولية الجنائية ، فقد كان يتعين عليه أن يستظهر الصلة بين واقعة تهدم البناء بسبب هطول الأمطار ، والضرورة التى ألجأت المطعون ضده الى اقامته على خلاف أحكام القانون ، وأن يستجلى هذا الأمر ويستظهره بأدلة سائغة ، للوقوف على ما اذا كانت الجريمة التى ارتكبها المطعون ضده هى الوسيلة الوحيدة لدفع خطر جسيم على النفس على وشك الوقوع به أو غيره ، ولم يكن لارادته دخل فى حلوله ، أو انه كان فى وسعه أن يتجنب ارتكابها بالالتجاء الى وسائل أخرى يتمكن بها من وقاية نفسه أو غيره من ذلك الخطر الجسيم بفرض قيامه ، مما قصر الحكم فى بيانه »(١٧) .

ـ **وفى التطبيق الثانى اعتبرت محكمة النقض ان دفاع الطاعن ـ بأن عدم اتمام بناء الوحدة السكنية التى انصب عليها عقد الايجار** ، والكائنة بالدور العاشر ، **كان بسبب منع الجهة الادارية له من الارتفاع بالبناء الى ما بعد الطابق السابع ـ هاما وجوهريا** ، كان يجب على المحكمة أن تمحص عناصره وتتناوله برد سائغ ان هى رأت اطراحه .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ومن حيث أن الحكم المطعون فيه ، قد بين الواقعة بما يجمل فى انه بموجب عقد مؤرخ ١٩٨٠/١٢/١ أجر الطاعن للمجنى عليه وحدة سكنية كائنة بالدور العاشر من العمارة التى يزمع انشاءها . وتعهد بتسليم هذه الوحدة اليه فى موعد نهايته شهر أكتوبر سنة ١٩٨٤ ، بيد انه لم يتم البناء، وتخلف عن تنفيذ ما تعهد به .

وأورد الحكم ما قام عليه دفاع الطاعن ، ومن أن تخلفه عن تنفيذ التزامه يرجع الى **سبب قهرى** ، هو **ايقاف أعمال البناء بمعرفة الجهة الادارية المختصة** ، التى لم ترخص له بالارتفاع بالبناء الى ما بعد الطابق السابع .

كما أشار الحكم الى أن الطاعن أيد دفاعه بشهادة صادرة من ادارة

(١٧) نقض جنائى ١٩٧٥/١١/٢ مجموعة محكمة النقض ٢٦ ـ ٦٧٥ ـ ١٤٧ .

التنظيم ، تفيد أنه صدر له الترخيص رقم ١٩ لسنة ١٩٨٢ ببناء عمارة سكنية مكونة من دور أرضي وستة أدوار علوية ، وأنه حرر له محضر ايقاف ١٩٨٣/١٢/٢١ ، لمخالفته شروط الترخيص ، ثم سمح له بمواصلة البناء بعد أن التزم بهذه الشروط ، وأن البناء ما زال جاريا على الطبيعة . واذ عرض الحكم لهذا الدفاع فقد أطرحه ، استنادا الى أنه ليس للطاعن أن يستفيد من مخالفة القانون ، أو أن يدفع بالجهل به .

لما كان ذلك ، وكان دفاع الطاعن آنف البيان هاما وجوهريا في خصوص الدعوى المطروحة ، اذ يترتب عليه لو صح أن تندفع به مسئولية الطاعن عن التهمة المسندة اليه ، مما كان يوجب على المحكمة أن تمحص عناصره ، وأن تفطن لدلالة المستند المقدم منه تأييدا له ، وأن تتناوله برد سائغ ان هى رأت اطراحه .

واذ كان ما أشار اليه الحكم من عدم جواز التمسك بالجهل بالقانون ، لا يواجه هذا الدفاع ، ولا يصلح ردا عليه ، ذلك أن الطاعن لم يثر في دفاعه - كما حصله الحكم - أنه يجهل أن الفعل المسند اليه ارتكابه في هذه الدعوى مجرم قانونا ، وكان ما ساقه الحكم بشأن مخالفة الطاعن شروط الترخيص ، وان كان يمكن أن يكون بذاته محل مساءلة جنائية ، الا أنه لا ينفى ما أثاره الطاعن من ان عدم اتمام بناء الوحدة السكنية التى انصب عليها عقد الايجار ، والكائنة بالدور العاشر ، كان بسبب منع الجهة الادارية له من الارتفاع بالبناء الى ما بعد الطابق السابع . فان الحكم لا يكون قد رد على دفاع الطاعن بما يفنده . ويسوغ اطراحه ، مما يعيبه ويوجب نقضه والاعادة ، بغير حاجة الى بحث باقى أوجه الطعن »(١٨) .

(٢١٧) ٢ - الدفع بعدم مسئولية الجانى للجنون أو العاهة العقلية :

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

١ - تعريف حالة الجنون والعاهة العقلية :

تنص **المادة ٦٢ من قانون العقوبات** على انه :

« لا عقاب على من يكون فاقد الشعور أو الاختيار فى عمله وقت ارتكاب الفعل .

---

(١٨) نقض جنائى ١٩٩٠/١٢/٢٧ طعن ٥٥٠ لسنة ٥٩ قضائية .

- الموسوعة الذهبية - الاصدار الجنائى - ملحق رقم (٦) ص ٥٨٦ .

أما لجنون أو عاهة فى العقل ٠

واما لغيبوبة ناشئة عن عقاقير مخدرة أيا كان نوعها ، اذا أخذها قهرا عنه ، أو على غير علم منه بها » .

كما تنص **المادة ٣٣٩ من قانون الاجراءات الجنائية** ، المعدلة بالقانون ١٩٨١/١٧٠ على أنه :

« (١) اذا ثبت أن المتهم غير قادر على الدفاع عن نفسه ، بسبب عاهة فى عقله ، طرأت بعد وقوع الجريمة ، يوقف رفع الدعوى عليه أو محاكمته ، حتى يعود اليه رشده ٠

(٢) ويجوز فى هذه الحالة لقاضى التحقيق أو للقاضى الجزئى - كطلب النيابة العامة أو المحكمة المنظورة أمامها الدعوى ، اذا كانت الواقعة جناية أو جنحة عقوبتها الحبس - اصدار الأمر بحجز المتهم فى أحد المحال المعدة للأمراض العقلية ، الى أن يتقرر اخلاء سبيله » ٠

ويبين من هاتين المادتين أنه يمكن **تعريف حالة الجنون** (La démence) **بأنه مرض يصيب عقل الجانى فيضيعه ، نتيجة تغير غير طبيعى فى مادة المخ** ٠ فالمجنون شخص نما مخه نموا طبيعيا ، ثم اعتراه مرض أثر فى حالة مخه ، فاضطربت قواه العقلية كلها أو بعضها ٠ وأسباب الجنون مختلفة ، فقد يرجع الى أمراض عضوية أو الى ادمان المواد الكحولية أو المخدرات بأنواعها المختلفة٠ ويفقد الجنون الجانى التمييز أو الاختيار اللازم توافرهما لقيام المسئولية ، وبالتالى فان الأثر القانونى المترتب على الجنون هو صيرورته مانعا من المسئولية الجنائية ٠

كذلك يمكن **تعريف حالة عاهة العقل** (L'infirmité mentale) **بأنها آفة تصيب العقل فتخرجه عن حالته الطبيعية** ، وتشمل هذه الآفة الجنون بالمعنى السالف ، ونقص العقل الذى يرجع الى توقف نمو المخ عند حد معين كان لا يزال فيه قابلا للنمو ٠ وتختلف درجة هذا النقص تبعا للمرحلة التى توقف فيها النمو ، وأشدها درجة العته ، وأقلها درجة البله ٠ والأثر القانونى المترتب على العاهة العقلية أنها لا تكون مانعا من المسئولية الجنائية بصفة دائمة ، وانما يقتصر أثرها على الصورة التى يقترن فيها أثر العاهة من حيث فقد التمييز أو الاختيار بارتكاب الجريمة على النحو الذى تنص عليه المادة ٦٢ عقوبات ٠ أما اذا لم تطرأ العاهة العقلية الا بعد ارتكاب الجريمة ، فلا يعرض البحث فى المسئولية عنها ، وانما يعرض فى تحديد أثر العاهة فى اجراءات التحقيق والمحاكمة أو فى تنفيذ العقوبة على النحو

الذى تنص عليه المادة ٣٣٩ اجراءات(١٩) •

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان المرض العقلى الذى يوصف بأنه جنون أو عاهة عقلية وتنعدم به المسئولية قانونا - على ما تقضى به المادة ٦٢ من قانون العقوبات - هو ذلك المرض الذى من شانه أن يعدم الشعور والادراك ، أما سائر الأمراض والأحوال النفسية التى لا تفقد الشخص شعوره وادراكه ، فلا تعد سببا لانعدام المسئولية »(٢٠)

٢ - شرطان لحالة الجنون او العاهة العقلية :

تنص المادة ٦٢ من قانون العقوبات على أنه :

« لا عقاب على من يكون فاقد الشعور أو الاختيار فى عمله وقت ارتكاب الفعل •

اما لجنون أو عاهة فى العقل •

واما لغيبوبة ناشئة عن عقاقير مخدرة أيا كان نوعها • اذا أخذها قهرا عنه أو على غير علم منه بها » •

ويبين من هذه المادة ان حالة الجنون أو العاهة العقلية ، التى تكون مانعا من المسئولية الجنائية تستلزم توافر شرطين : أن يكون الجانى فاقد الشعور أو الاختيار فى عمله وقت الفعل ، وأن يكون ذلك راجعا الى الجنون أو عاهة عقلية •

الشرط الأول : فقد الشعور او الاختيار :

الشرط الأول من شرطى حالة الجنون أو العاهة العقلية هو فقد الشعور والاختيار ، أى **أن يكون الجانى فاقد الشعور او الاختيار فى عمله وقت الفعل** ، لأن فقد الشعور أو الاختيار هو علة منع المسئولية الجنائية ، أما الجنون وعاهة العقل فلا يؤدى أيهما فى ذاته لرفع المسئولية الجنائية عمن اتصف به ، اذ العبرة بما يترتب على أيهما من فقد الشعور أو الاختيار وقت العمل • فاذا كانت العاهة دون ما يكفى لاحداث هذا الأثر - مثل الحمق أو السفه - فانه يسال(٢١) •

---

(١٩) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٤٥٦ و٤٥٩ •

(٢٠) نقض جنائى ١٩٧٥/٣/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٢٠٧ - ٤٦ •

(٢١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٤٥٧ •

ومن التطبيقات العملية فى هذا الصدد :

- العبرة فى تقدير شعور المتهم واختياره ،
لتقرير مسئوليته الجنائية ،
هى بما تكون عليه حالته العقلية وقت ارتكاب الجريمة ،
لا بما كانت عليه قبل ذلك :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان العبرة فى تقدير شعور المتهم واختياره ، لتقرير مسئوليته الجنائية ، هى بما تكون عليه حالته العقلية وقت ارتكاب الجريمة ، لا بما كانت عليه قبل ذلك ·

فاذا كان الدفاع قد استند الى أن المتهم غير مسئول ، لأنه قد أصيب منذ سنوات بالجنون · وقدم شهادة من أحد الأطباء دالة على ذلك · ورأت المحكمة من اجابات المتهم فى التحقيق الذى أجرى عقب الحادثة مباشرة ، أنه كان سليم العقل وقت ارتكاب الجريمة · ثم قالت ان الشهادة الطبية المقدمة لا تتعارض - مع ما رأته من ذلك ، لأنها فضلا عن صدورها من غير أخصائى · وعن حادث وقع قبل تحريرها بسنوات - لا تدل بذاتها على ان المتهم كان وقت اقترافه الجريمة فى حالة جنون ، فذلك باعتباره تقديرا للوقائع المعروضة على المحكمة يجب أن يترك أمره لها وحدها ، ولا يصح اذن الزامها بالاستعانة فيه برأى فنى »(٢٢) ·

- المحكمة ليست ملزمة بالاستعانة برأى أخصائى ،
ما دامت لا ترى أنها فى حاجة لذلك :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اذا كان الدفاع عن المتهم قد اقتصر فى مرافعته على الاشارة عرضا الى ان المتهم كان بحالة غير طبيعية ، فذلك لا يعتبر طلبا لعرض المتهم على أخصائى لفحص قواه العقلية ، بل هو يفيد ترك الأمر للمحكمة تقدره كما ترى ·

فاذا كان الظاهر مما أورده الحكم أن المحكمة قد استخلصت ان المتهم اقترف جرمه وهو حافظ لشعوره واختياره ، وردت على ما تمسك به الدفاع من جهة حالته العقلية ، ولم تأخذ به بناء على ما محقته من أن المتهم ارتكب

---

(٢٢) نقض جنائى ١٩٤٠/٥/١٣ مجموعة القواعد الجنائية ١ - ١٧٢ - ٥ ·

جرمه باحكام وتدبير ، وأنه لم يعترف الا بعد أن قويت حوله الشبهات ، وضاقت في وجهه السبل . ففي ذلك ما يكفي لسلامة الحكم . وليست المحكمة ملزمة بأن تستعين برأى أخصائي ، ما دامت هي من جانبها لا ترى أنها في حاجة الى ذلك »(٢٣) .

- عدم التزام المحكمة باجابة طلب ندب خبير ، لفحص حالة المتهم العقلية ، بشرط أن تقيم تقديرها على أسباب سائغة :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن محكمة الموضوع ليست ملزمة باجابة الدفاع ، الى ما يطلبه من ندب خبير لتقدير حالة المتهم العقلية ، ما دامت قد استبانت سلامة عقله من موقفه في التحقيق ، ومن اجاباته على ما وجهته اليه من الأسئلة .

ذلك أن تقدير حالة المتهم ، التي يترتب عليها الاعفاء من المسئولية الجنائية ، أمر يتعلق بوقائع الدعوى ، يفصل فيه قاضي الموضوع بما لا معقب عليه ، طالما أنه يقيمه على أسباب سائغة »(٢٤) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان تقدير حالة المتهم العقلية ، وان كان في الأصل من المسائل الموضوعية التي تختص محكمة الموضوع بالفصل فيها ، الا أنه يتعين عليها - ليكون قضاؤها سليما - أن تعين خبيرا للبت في هذه الحالة وجودا وعدما ، لما يترتب عليها من قيام أو امتناع عقاب المتهم . فان لم تفعل كان عليها أن تورد في القليل أسبابا سائغة تبني عليها قضاءها برفض هذا الطلب ، وذلك اذا ما رأت من ظروف الحال ووقائع الدعوى وحالة المتهم ، أن قواه العقلية سليمة .

ولما كان ما تساند اليه الحكم ، في تبرير عدم اجابة الدفاع الى طلبه فحص حالة الطاعن العقلية ، لا يسوغ ما انتهى اليه في هذا الشأن ، ذلك بأن أقوال شهود الاثبات واعتراف الطاعن وموقفه أثناء المحاكمة كل ذلك لا يدل بذاته - في خصوص الدعوى المطروحة - على ان الطاعن كان سليم

---

(٢٣) نقض جنائي ١٩٤٠/٤/٢٢ مجموعة القواعد القانونية ١ - ١٧٢ - ٤ .

(٢٤) نقض جنائي ١٩٦١/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٢ - ٣ - ٩٤٢ - ١٩٤ .

العقل وقت إرتكاب الجريمة »(٢٥) .

- الحالات النفسية التى لا تفقد الشخص شعوره وادراكه ليست من حالات موانع العقاب فى التشريع المصرى :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان الحالات النفسية ليست فى الأصل من حالات موانع العقاب كالجنون والعاهة فى العقل ، اللذين يجعلان الجانى فاقد الشعور والاختيار فى عمله وقت ارتكاب الجريمة وفقا لنص المادة ٦٢ من قانون العقوبات .

وقد جرى قضاء محكمة النقض على ان المرض العقلى الذى يوصف بأنه جنون أو عاهة فى العقل وتنعدم به المسئولية الجنائية قانونا ، هو ذلك المرض الذى من شأنه أن يعدم الشعور والادراك ، أما سائر الأمراض والأحوال النفسية التى لا تفقد الشخص شعوره وادراكه ، فلا تعد سببا لانعدام المسئولية »(٢٦) .

الشرط الثانى : ان يكون فقد الشعور أو الاختيار راجعا الى الجنون أو عاهة عقلية :

الشرط الثانى من شرطى حالة الجنون أو العاهة هو أن يكون فقد الشعور أو الاختيار راجعا الى الجنون أو عاهة عقلية ، أى **أن يكون فقد الجانى الشعور أو الاختيار فى عمله وقت الفعل ، راجعا الى الجنون او عاهة فى العقل**، بالمعنى الذى رأيناه عند تعريف حالة الجنون أو العاهة العقلية(٢٧) .

ذلك ان الجانى قد يفقد شعوره واختياره فى فترات ويصحو فى فترات أخرى ، ويكون قد ارتكب الجريمة فى فترة صحوه ، ومن أجل ذلك كانت

---

(٢٥) نقض جنائى ١٩٨٦/٢/٢٠ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٣٠٤ - ٦٢ .
- نقض جنائى ١٩٨٤/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٦٠٤ - ١٣٤ .
- نقض جنائى ١٩٧٩/١٢/٣٠ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ٩٩٤ - ٢١٤ .
- نقض جنائى ١٩٧٧/٥/٢٢ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٦٤٢ - ١٣٥ .
- نقض جنائى ١٩٧٥/٣/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٢٠٧ - ٤٦ .
- نقض جنائى ١٩٧٥/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٢٣ - ٦ .
- نقض جنائى ١٩٦٢/٤/١٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٣٣٢ - ٨٣ .
(٢٦) نقض جنائى ١٩٦٢/١٠/٢٩ مجموعة محكمة النقض ١٥ - ٢ - ٥١٦ - ١٠٣ .
- نقض جنائى ١٩٦٢/١٠/١٦ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٣ - ٦٤٠ - ١٥٩ م
(٢٧) راجع البند ٢١٧ ص ٦١٩ .

العبرة في تقدير شعور واختيار الجاني - لتقدير مسئوليته الجنائية - هي بما تكون عليه حالته وقت ارتكاب الجريمة ، لا بما كانت عليه حالته قبل ذلك ، ولا بما صارت عليه حالته بعد ذلك . فاذا كانت الجريمة تتكون من فعل واحد ، فالعبرة تكون بحالته وقت ارتكاب هذا الفعل . واذا كانت الجريمة تتكون من عدة أفعال - مثل جرائم الاعتياد - فالعبرة تكون بحالته وقت ارتكاب كل فعل مما يلزم لتكوين الجريمة(٢٨) .

ومن التطبيقات العملية في هذا الصدد :

- مناط اعمال المادة ٦٢ عقوبات ،
هو توافر الجنون أو عاهة العقل دون غيرهما :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« مناط الاعفاء من العقاب لفقدان الجاني شعوره واختياره في عمله وقت ارتكاب الفعل ، هو أن يكون سبب هذه الحالة راجعا - على ما تقضى به المادة ٦٢ من قانون العقوبات - لجنون أو عاهة في العقل دون غيرهما .

واذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أثبت بأدلة سائغة ، سلامة ادراك الطاعن وقت ارتكابه للجرائم التي أدين بها ، ووقت اعترافه بارتكابها في التحقيقات ، فان النعي عليه في هذا الصدد لا يكون له محل »(٢٩) .

- صاحب الشخصية السيكوباتية الذي يعاني من اضطرابات انفعالية ،
ليس مجنونا ولا صاحب عاهة عقلية :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« المصاب بالحالة المعروفة باسم « الشخصية السيكوباتية » ، وان عد من الناحية العملية مريضا نفسيا - الا أنه لا يعتبر في عرف القانون مصابا بجنون أو عاهة في العقل ، مما يصح معه اعتباره فاقدا الشعور أو الاختيار في عمله »(٣٠) .

- عدم سلامة ارادة أو ادراك الجاني
لا يعد جنونا أو عاهة عقلية :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

---

(٢٨) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٤٥٧ .

(٢٩) نقض جنائي ١٩٦٩/٦/١٦ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٩١٢ - ١٨٢ .

(٣٠) نقض جنائي ١٩٦١/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٢ - ٣ - ٩٤٢ - ١٩٤ .

« ان مناط الاعفاء من العقاب فى مجال تطبيق المادة ٦٢ من قانون العقوبات ، أن يكون مرجعه جنون أو عاهة فى العقل دون غيرهما ، بما يجعل الجانى وقت ارتكاب الجريمة فاقد الشعور والاختيار فى عمله ، وهو ما لا يندرج تحته ما يثيره الطاعن فى وجه طعنه من عدم سلامة ارادته وادراكه »(٣١) .

- يجب أن يبين حكم الادانة مؤدى كل دليل من ادلة الثبوت ، حتى يتضح وجه الاستدلال به ، وما اذا كان المتهم مصابا بمرض عقلى وقت ارتكاب الفعل من عدمه :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« تقدير حالة المتهم العقلية ، وان كان من المسائل الموضوعية التى تختص محكمة الموضوع بالفصل فيها ، غير أنه من الواجب عليها أن تبين فى حكمها ، الأسباب التى تبنى عليها قضاءها فى هذه المسالة بيانا كافيا لا اجمال فيه .

وليس لها أن تستند فى اثبات عدم اصابة المتهم بمرض عقلى ، الى أنه لم يقدم دليلا تثق به ، بل ان من واجبها فى هذه الحالة ، أن تتثبت هى من أنه لم يكن مصابا بهذا المرض وقت ارتكاب الفعل ، وأن تقيم قضاءها بذلك على أسباب سائغة »(٣٢) .

٣ - خصائص الدفع بعدم مسئولية الجانى للجنون او العاهة العقلية :

المقرر قانونا أن من خصائص الدفع بعدم مسئولية الجانى للجنون أو العاهة العقلية ، أنه دفع جوهرى ، وبالتالى خضوعه لخصائص الدفوع الجوهرية ، وهى التزام المحكمة بالرد عليه قبولا أو رفضا ، بالرد المدعم بالدليل ، وبمعنى آخر يتعين عليها أن تعرض للدفع المبدى بعدم مسئولية الجانى للجنون أو العاهة العقلية - ايرادا له أو ردا عليه ، والا كان حكمها معيبا بالقصور فى التسبيب الذى يبطله ويستوجب نقضه ، وذلك على النحو الذى توجبه القواعد العامة فى القانون الجنائى .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« متى كان البين من الاطلاع على محاضر جلسات مستشار الاحالة والمفردات المضمومة ، ان المدافع عن الطاعنين قد نازع فى تقرير دار الاستشفاء

---

(٣١) نقض جنائى ١٩٦٦/١٢/١٢ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٣ - ١٢٤٢ - ١٣٧ .

(٣٢) نقض جنائى ١٩٦٥/١/١٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ١ - ٦٥ - ١٦ .

للصحة النفسية ، بانعدام مسئولية المطعون ضده عن الأفعال المسندة اليه . على أساس ان المطعون ضده يتصنع الجنون ، وأنه يدرس الطب ويعلم الكثير عن الفحص الطبي العقلي والنفسي ، وذلك بدليل اتساق اجاباته في محاضر التحقيق وتمسكه الدائم والمستمر بأنه كان في حالة دفاع شرعي ، الأمر الذى لم يفطن اليه واضع التقرير •

وانه فضلا عن ذلك ، فان مدونات التقرير جاءت متناقضة وقاصرة ، اذ بينما يعول بمجوزه على أقوال المطعون ضده ، التي سمعها منه بشأن ظروفه الأسرية والاجتماعية والدراسية ، والتي جاءت متسقة وتدل على الذكاء ، فقد انتهى الى انعدام مسئوليته ، كما ان التقرير لم يبين كيفية فحص المطعون ضده ومراقبته ، فلم يوضح عدد المرات التي تم فيها ذلك الفحص وتلك المراقبة والأسلوب الذى اتبع فى هذا الشأن ، وانتهى المدافع عن الطاعنين الى طلب ندب خبراء آخرين لفحص المطعون ضده •

لما كان ذلك ، وكان أمر رئيس النيابة — مؤيدا لأسبابه بالأمر المطعون فيه — قد أسس على دعامة واحدة هى تقرير دار الاستشفاء للصحة النفسية ، **وكان الدفع بتصنع المطعون ضده الجنون وبقصور التقرير المذكور ، يعد دفاعا جوهريا فى خصوص الدعوى المطروحة لتعلقه بتحقيق مسئوليته عن الحادث** ، فان القرار المطعون فيه اذا لم يفطن الى هذا الدفاع ويعطيه حقه ويعنى بتحقيقه ، بل سكت عنه ايرادا له وردا عليه . يكون معيبا بما يوجب نقضه والاحالة • وذلك بغير حاجة الى بحث سائر أوجه الطعن »(٣٣) •

٣ — شروط الدفع بعدم مسئولية الجانى للجنون أو العاهة العقلية :

رأينا ان خصائص الدفع بعدم مسئولية الجانى للجنون أو العاهة العقلية ، تتحدد بأنه من الدفوع الجوهرية ، ويترتب على ذلك ان هذا الدفع يخضع للشروط التى تخضع لها الدفوع الجوهرية وهى :

— أن تكون اثارة الدفع قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة الموضوع •
— أن يكون للدفع أصل ثابت فى أوراق الدعوى •
— أن يكون الدفع صريحا جازما يقرع سمع المحكمة ، فلا يكفى أن يقتصر الجانى فى مرافعته على مجرد الاشارة عرضا الى الدفع(٣٤) •

---

(٣٣) نقض جنائى ١٩٧٧/٦/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٨ — ٧٨٢ — ١٦٣ •
(٣٤) نقض جنائى ١٩٤٠/٤/٢٢ مجموعة القواعد القانونية ١ — ١ — ١٧٢ — ٤ •

- أن يكون الدفع ظاهر التعلق بموضوع الدعوى •
- عدم التقرير بالنزول عن الدفع في مرحلة لاحقة للدعوى •
- استناد المحكمة الى الدفع وعدم الرد عليه(٣٥) •

تطبيق الدفع في مجال قانون المباني .

الدفع بعدم مسئولية الجاني للجنون أو العاهة العقلية يمكن أن يجد له تطبيقات في محال قانون المباني ، وذلك عندما يتوافر في جريمة المباني الشرطان اللازمان لحالة الجنون أو العاهة العقلية ، الأول : فقد الشعور أو الاختيار ، أي أن يكون الباني فاقد الشعور أو الاختيار في عمله وقت البناء • والثاني : أن يكون ذلك راجعاً الى الجنون أو عاهة العقل ، أي أن يكون فقد الباني للشعور أو الاختيار في عمله وقت البناء ، راجعا الى اصابته بالجنون أو العاهة العقلية بالمعنى الذي رأيناه عند الكلام عن تعريف حالة الجنون أو العاهة العقلية(٣٦) •

عندئذ يملك المحامي الحاضر مع الباني الدفع بعدم مسئوليته للجنون أو عاهة العقل ، ويطلب بشكل صريح جازم عرض الباني على أخصائي لفحص قواه العقلية للتثبت من صحة وجدية الدفع ، وصولا الى الحكم بعدم مسئوليته الجنائية •

(٣٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٦٤ •
- المستشار الدكتور محمد شتا أبو السعد المرجع السابق ص ٢٦٢ •
(٣٦) راجع تعريف حالة الجنون أو العاهة العقلية ص ٦١٩ •

المبحث الرابع
الدفوع المتعلقة بنفي التهمة

(٢١٨) تمهيـــد :

قسمنا الدفوع الجنائية في المباني الى خمسة أنواع هي : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسئولية ، نفي التهمة ، دفوع أخرى .

وتكلمنا في **المبحث الأول** عن النوع الأول وهو **الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص في المباني** ، وهذه الدفوع أربعة هي : الدفع بعدم الاختصاص الولائي ، الدفع بعدم الاختصاص النوعي ، الدفع بعدم الاختصاص المحلي أو المكاني ، الدفع بعدم الاختصاص الشخصي ، وذلك على التفصيل السالف ....

وتكلمنا في **المبحث الثاني** عن النوع الثاني وهو **الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى في المباني** ، وهذه الدفوع ثلاثة هي : الدفع بانقضاء الدعوى لوفاة المتهم ، الدفع بانقضاء الدعوى بمضي المدة ، الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، وذلك على التفصيل السالف ...

وتكلمنا في **المبحث الثالث** عن النوع الثالث وهو **الدفوع المتعلقة بموانع المسئولية في المباني** ، وهذه الدفوع اثنان هما : الدفع بعدم مسئولية الجاني لتوافر حالة الضرورة ، والدفع بعدم مسئولية الجاني للجنون والعاهة العقلية ، وذلك على التفصيل السالف ...

ونتكلم في **المبحث الرابع** عن النوع الرابع وهو **الدفوع المتعلقة بنفي التهمة** ، وهذه الدفوع خمسة هي : الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة الجنائية أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة ، الدفع بعدم جواز الازالة أو التصحيح لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية في المبنى ، الدفع ببطلان محضر جمع الاستدلالات في المباني ، الدفع بعدم مسئولية المتهم لكون التشطيبات داخلية ، الدفع بعدم مسئولية المتهم لعدم تعلق الحفر بالأساسات .

وسوف نتناول شرح كل دفع في بند مستقل على التوالي ...

(٢١٩) ١ ـ الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة الجنائية أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة :

تنص **المادة ١/٢٤ و٢ من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦** ، المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« (١) لا يجوز انشاء مبانى أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك ، من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون •

(٢) ويسرى هذا الحكم على **كل من ينشىء أى مبنى أو يقيم أو يجرى اى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة** ، سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام ••• » •

ويبين من هاتين الفقرتين ان **الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة الجنائية** ، أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم لجريمة المبانى ، **يقتضى تحديد المقصود بالمتهم فى جريمة المبانى** • هذا المتهم هو كل من ينشىء أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ، وبمعنى آخر فالمتهم فى جريمة المبانى هو البانى الذى يتم لحسابه أو لمصلحته القيام بأى مجموعة من مجموعات البناء الأربع المحظورة وهى : انشاء المبانى الجديدة ، أو اقامة الأعمال ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، أو التشطيبات الخارجية ، وذلك بالمعنى الذى رأيناه عند تعريف العنصر الأول من عناصر الركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص(١) •

ـ ويلاحظ أن **تحديد المقصود بالمتهم فى جريمة المبانى** بانه البانى الذى يتم لحسابه أو لمصلحته اقامة البناء ، **يختلف عن مالك الأرض** ، وبمعنى آخر فان العبرة فى مجال جرائم المبانى ليست بمالك الأرض ، وانما بمالك البناء الذى يتم لحسابه أو لمصلحته اقامة البناء المخالف للقانون • ولذلك فان شهادة التمويل أو الشهادة العقارية الصادرة بالضريبة وان دلت على ملكية شخص ما للأرض ، فانها لا تدل على سبيل القطع واليقين على الشخص الذى

---

(١) راجع البند ٢٦ ص ٥٨ •

يتم لحسابه أو لمصلحته اقامة البناء المخالف للقانون(٢) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« حيث انه يبين من الاطلاع على محاضر جلسات المحاكمة الاستئنافية ، وعلى المفردات المضمومة ، أن المدافع عن الطاعن أثار دفاعا مؤداه ، **إن البناء مثار الاتهام لا يخص المتهم ، وان الاتهام أسند اليه على سبيل الخطأ** ، وقدم حافظة مستندات تؤيد هذا الدفاع .

لما كان ذلك ، وكان الثابت ان الحكم المطعون فيه دان الطاعن ، دون أن يعرض لهذا الدفاع ايرادا له وردا عليه ، رغم جوهريته وجديته ، لاتصاله بواقعة الدعوى وتعلقه بموضوعها وبتحقيق الدليل فيها ، مما من شأنه لو ثبت أن يتغير وجه الرأي فيها .

واذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ، ولم يقسطه حقه ، ولم يعن بتمحيصه بلوغا الى غاية الأمر فيه ، فانه يكون فوق ما ران عليه من القصور ، قد جاء مشوبا بالاخلال بحق الطاعن في الدفاع بما يوجب نقضه والاعادة »(٣) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ان مناط الحظر الذي افترضه الشارع بعدم البناء في أرض غير مقسمة طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم المباني ، وكذلك الالتزام بالحصول على ترخيص بالبناء ، رهن باقامته لا بملكيته بحسب صريح نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني .

ولما كان الثابت ان الحكم المطعون فيه قضى **ببراءة** المطعون ضده من تهمتي انشاء تقسيم واقامة بناء بدون ترخيص ، **تأسيسا على أنه ليس مالكا للأرض أو البناء ، دون أن ينفي فعل البناء عنه** ، فان الحكم يكون معيبا واجب النقض »(٤) .

- كذلك يلاحظ أن **تحديد المقصود بالمتهم في جريمة المباني** بأنه الباني الذي يتم لحسابه أو لمصلحته اقامة البناء ، **يختلف عن وكيل المتهم** الذي يباشر أعماله بالكامل بموجب توكيل رسمي عام ، حيث يقوم الوكيل

---

(٢) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٧٣ .

(٣) نقض جنائي ١٩٩١/١٢/٢٦ طعن ٤١٠٥ لسنة ٥٩ قضائية .

- الموسوعة الذهبية - الاصدار الجنائي - ملحق رقم (٦) ص ٦٦٢ .

(٤) نقض جنائي ١٩٦٧/٥/١٥ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٢ - ٦٤٨ - ١٢٦ .

بالمباشرة والاشراف على عملية اقامة البنـاء ، دون الأصـيل الذى لا يباشر أو يشرف على عملية اقامة البناء بنفسه ، اذ فى هذه الحالة يكون الأصيل هو المسئول مسئولية كاملة عن تلك الأعمال المخالفة ، طالمـا تمت فى حدود العقد المبرم بينه وبين الوكيل طبقا للمـادة ١٠٥ من القانون المدنى • والقول بغير ذلك يجعل الأصـيل يتنصـل من المسـئولية الجنائية بزعم أن يديه لم تقترب من عملية اقامة البناء ، ويجعل الوكيل يتنصـل من المسـئولية الجنائية بزعم أن شيئا لم يتم لحسابه أو لمصلحته وبذلك يتهرب الاثنان من العقاب ولا نكون أمام فاعل فى الدعوى(٥) •

- ويلاحـظ ان **الأصيل يظل مسـئولا مسئولية كاملة عن عملية اقامة البناء المخالفة للقانون** ، التى تمت لحسابه أو لمصلحته ، طالما تمت فى حدود العقد المبرم بينه وبين الوكيل طبقا للمـادة ١٠٥ من القانون المدنى ، **بصرف النظر عن وجود أو عدم وجود الأصيل داخل أو خارج البـلاد** ، فى الوقت الذى تمت فيه المبانى ، ولا يعفيه من المسئولية الجنائية ، لأن الوكيل ليس الا أداة تنفيـذ(٦) ، مع مراعاة حدود وأحـكام المـادة ١٢ من قانون المبانى ١٠٦/١٩٧٦ •

- كذلك يلاحـظ ان **الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة الجنائية** ، قد يختلط أو يرتبط بدفع آخر هو **الدفع بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة** ، وهو من الدفوع الموضوعية ، وتتولى محـكمة الموضوع الرد عليه ضمن الرد على أدلة الثبوت فى الدعوى ، دون حاجة الى تخصيصه برد منفرد ، ودون النعى عليها بالالتفات عن الرد عليه على استقلال ، ولا يجوز اثارته أمام محـكمة النقض •

وتقول محـكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان النعى بالتفات المحـكمة عن الرد على دفاع الطاعنين ، بعدم ارتكاب الجريمة ، وان مرتكبها شخص آخر ، مردود بأن نفى التهمة من أوجه الدفاع الموضوعية ، التى لا تستأهل ردا ، طالما كان الرد عليها مستفادا من أدلة الثبوت التى أوردها الحـكم »(٧) •

كذلك تقول محـكمة النقض فى هذا الصدد :

« النعى بالتفات الحـكم عن دفاع الطاعن ، بعدم ارتكابه الجريمة ،

---

(٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٧٣ •

(٦) راجع عكس ذلك الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٧٣ •

(٧) نقض جنائى ١٩٧٨/١١/٢ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٦٥٤ - ١٢٧ •

وأن مرتكبها هو شخص آخر ، مردودا بأن نفي التهمة من أوجه الدفاع الموضوعية ، التى لا تستأهل ردا ، طالما كان الرد عليها مستفادا من أدلة الثبوت التى أوردها الحكم • هذا الى أنه بحسب الحكم كيما يتم تدليله ويستقيم قضاؤه أن يورد الأدلة المنتجة التى لديه ، على ما استخلصه من وقوع الجريمة المسندة الى المتهم • ولا عليه أن يتعقبه فى كل جزئيات دفاعه ، لأن مفاد التفاته عنها أنه أطرحها •

ومن ثم فان ما يثيره الطاعن فى هذا الصدد ، لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فى تقدير الدليل ، وفى سلطة محكمة الموضوع فى وزن عناصر الدعوى واستنباط معتقدها ، وهو ما لا يجوز اثارته أمام محكمة النقض »(٨) •

(٢٢٠) ٢ ـ الدفع بعدم جواز الازالة أو التصحيح لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية فى المبنى :

تنص **المادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المبانى ١٠٦/١٩٧٦** ، المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« (١) يجب الحكم ـ فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون ـ بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بازالة أو التصحيح •
(٢) وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة ـ يحكم بغرامة اضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكور وقت صدور الحكم • وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها فى أغراضه »(٩) •

ويبين من هذه المادة أن **الدفع بعدم جواز الازالة أو التصحيح ، لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية فى المبنى** ، يرتبط بجريمة عدم تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، ومن ثم فهذا الدفع يجد تطبيقا له فى مجال قانون المبانى ، فى الحالة التى لم يخالف فيها المتهم أحكام

---

(٨) نقض جنائى ٢٥/١٢/١٩٨٠ مجموعة محكمة النقض ٣١ ـ ١١٣٢ ـ ٢١٨ •

(٩) راجع المبحث السادس عشر ـ جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة البند ١٨٢ ص ٥٠٧ •

القانون ، الأمر الذى يوجب على المحكمة بيان عناصر المخـــالفة المستوجبة للازالة أو التصحيح ، والا فان الحكم يكون معيبا واجبا نقضه ٠

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان مخالفة عدم الحصول على رخصة الوارد ذكرها فى المادة الأولى من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتنظيم المبانى(١٠) (المادة ٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) ، معاقب عليها بمقتضى الشق الأول من المـادة ١٨ (المـادة ١/٢٢ من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) بالغرامة فقط ٠

أما الحكم بتصحيح الأعمال المخالفة أو هدمها فلا يصح بمقتضى الشق الثانى من المـادة المذكورة (المـادة ١/٢٢ مكررا (١) من قانون المبـــانى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) ، الا فى حالة مخالفة أحكام المواد من ٣ الى ١٠ من القانون المذكور (الخاصة بالمخالفات المتعلقة بعـــدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لقانون المبانى ، أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات ـ المـادة ٣/١٦ من قانون المبـــانى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) ٠

واذن فاذا كان **الحكم قد قضى بتصحيح الأعمال المخالفة ، دون أن يبين عناصر المخالفة المستوجبة لذلك ، فانه يكون معيبا واجبا نقضه** »(١١) ٠

ـ ويصح الدفع بعدم جواز الحكم بالازالة أو التصحيح لعـدم مخالفة الاشتراطات القـــانونية فى المبنى ، وذلك فى حالة المتهم الذى لم يخالف أحكام القانون ، سواء من حيث الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لقانون المبانى ، أو قانون الطيران المدنى ١٩٨١/٢٨ ، أو خطوط التنظيم ، أو توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات ، عندئذ يكون لهذا الدفع جدواه فى تغيير وجه الرأى فى الدعوى ٠

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان القانون لا يجيز الحكم بالازالة ، متى كانت المخالفة مقصورة على اقامة بناء بدون رخصة ٠

---

(١٠) راجع البند ١٧ ص ٤٠ ٠

(١١) نقض جنائى ١٩٤٧/١/٦ مجموعة القواعد القانونية ٢ ـ ٤٧١ ـ ١٣ ٠

واذن فاذا كان الحكم قد قضى بالغرامة والازالة فى جريمة اقامة بناء بدون ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ، وكان الثابت أن المتهم لم يخالف أحكام القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨(١٢) من ناحية المسافات والأبعاد أو غيرها ، فهذا الحكم يكون مخطئا فى تطبيق القانون ، ويتعين نقضه فيما قضى به من ازالة أسباب المخالفة »(١٣) .

ـ ويلاحظ أن **الحكم بازالة أو تصحيح أعمال المبانى المخالفة لا تعتبر عقوبات بحتة** ، حتى ولو كان فيها معنى العقوبة ، وانما هى من قبيل اعادة الشىء الى أصله وازالة أثر المخالفة ، ولذلك فان **الحكم بوقف تنفيذها يكون مخالفا للقانون** ، لأن وقف التنفيذ لا يكون ـ بحسب صحيح النصوص التى وضعت له فى القانون ـ الا بالنسبة الى العقوبات الجنائية بالمعنى الحقيقى ، دون التعويضات وسائر أحوال الرد .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان وقف التنفيذ لا يكون ـ بحسب صريح النصوص التى وضعت له فى القانون ـ الا بالنسبة الى العقوبات . فهو اذن لا يجوز فى التعويضات ولا فى سائر أحوال الرد . فان الرد بجميع صوره لم يشرع للعقاب والزجر ، وانما قصد به اعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل الجريمة .

ومتى كان ذلك ، وكانت ازالة المبانى التى تقام مخالفة للقانون ، هى من قبيل اعادة الشىء الى أصله وازالة أثر المخالفة ، فان الحكم بوقف تنفيذها يكون مخالفا للقانون »(١٤) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« المادة ٥٥ من قانون العقوبات حين نصت على جواز وقف تنفيذ العقوبة عن الحكم فى جناية أو جنحة بالحبس أو الغرامة ، انما عنت العقوبات الجنائية بالمعنى الحقيقى ، دون الجزاءات الأخرى التى لا تعتبر عقوبات بحتة ، حتى ولو كان فيها معنى العقوبة .

ولما كان الالزام بدفع رسوم البلدية ورسوم الترخيص **وتصحيح الأعمال المخالفة** ـ اعمالا للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم

---

(١٢) راجع البند ١٨ ص ٤١ .

(١٣) نقض جنائى ١٩٥٢/١٠/٢١ مجموعة القواعد القانونية ٢ ـ ٤٧٤ ـ ٢٦ .

(١٤) نقض جنائى ١٩٤٥/٤/٣٠ مجموعة القواعد القانونية ١ ـ ٨٥٥ ـ ٦٣ .

المبانى(١٥) — لا تعتبر عقوبات بالمعنى المتقدم اذ المقصود منها هو التعويض والرد ، وان بدا أنها تتضمن معنى العقوبة • ومن ثم فان **الحكم المطعون فيه اذ قضى بوقف تنفيذها دون تمييز بينهما وبين عقوبة الغرامة المقضى بها ، يكون قد أخطأ صحيح القانون** ، مما يستوجب نقضه نقضا جزئيا وتصحيحه بالغاء ما قضى به من وقف تنفيذها »(١٦) •

(٢٢١) ٣ — الدفع ببطلان محضر جمع الاستدلالات فى المبانى:

تنص **المادة ١/١٤ من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦** ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى • ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ، ولو لم يكن مرخصا بها ، واثبات ما يقع من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها »(١٧) •

ويبين من هذه الفقرة أنه يمكن **تعريف محضر جمع الاستدلالات فى المبانى بأنه المحضر الذى يحرره أحد مأمورى الضبط القضائى الذين عددتهم الفقرة ، وهم رؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، فى سبيل الاطمئنان الى ما تسفر عنه الاستدلالات التى يقوم بها ، وأنها اتخذت وفق ما يوجبه قانون المبانى** ، لاثبات جميع الاجراءات التى يقوم بها مأمور الضبط القضائى »(١٨) •

اما عن حجية محضر جمع الاستدلالات فى الاثبات بصفة عامة ، فهى قاصرة على البيانات التى تتعلق بما قام به مأمور الضبط القضائى أو شاهد

---

(١٥) راجع البند ٢١ ص ٤٥ •

(١٦) نقض جنائى ١٩٦٣/١٢/٢ مجموعة محكمة النقض ١٤ — ٣ — ٨٦٥ — ١٥٦ •

(١٧) راجع المبحث الرابع عشر — جريمة اهمال العاملين بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء البنود ١٧٤ — ١٨٠ ص ٤٨٩ — ٥٠٣ •
— قارن المادتين ٢٣ و٢٤ من قانون الاجراءات الجنائية •

(١٨) الدكتور مأمون محمد سلامه فى « قانون الاجراءات الجنائية معلقا عليه بالفقه وأحكام النقض » ط ١ س ١٩٨٠ ص ١٧٧ •

حصوله أمامه من ذوى الشأن الشاكي والمشكو في حقه • أما ما تلقاه عنهما في حدود سلطته واختصاصه ، ومجال اهدار تلك الحجية في الاثبات ، انما يكون عن طريق الادعاء بالتزوير • أما البيانات الأخرى التى يدونها المأمور نقلا عن ذوى الشأن ، فمجال اهدار حجيتها في الاثبات ، انما يكون بكافة طرق الاثبات القانونية ، كأن يثبت المأمور أية بيانات على لسان ذوى الشأن • فهذه البيانات لا يكون لها الحجية المطلقة التى أسبغها القانون على الورقة الرسمية ، وانما تكون خاضعة في ذلك للمناقشة والتمحيص وقابلة لاثبات العكس بكافة الطرق دون حاجة لسلوك طريق الطعن بالتزوير(١٩) •

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« مناط رسمية الورقة في معنى المادتين ٣٩٠ ، ٣٩١ من القانون المدنى (المقابلتين للمادتين ١٠ ، ١١ من قانون الاثبات ٢٥ لسنة ١٩٦٨) أن يكون محررها موظفا عموميا مكلفا بتحريرها بمقتضى وظيفته ، وهى حجة بما دون فيها من أمور قام محررها في حدود مهمته أو وقعت من ذوى الشأن في حضوره •

ومن ثم فان محضر جمع الاستدلالات الذى حرره أحد رجال الشرطة بناء على شكوى قدمت اليه ، وأثبت فيها ما أدلى به ذوو الشأن من أقوال أمامه فيها ، يعتبر بهذه المثابة من المحررات الرسمية •

ولا محل للقول بوجوب أن يكون من يتولى تحرير الورقة الرسمية مختصا فيما يدلى به ذوو الشأن من أقوال أمامه ، أو له دراية بفحوى هذه الأقوال ، اكتفاء بأن يكون الموظف العام مختصا بكتابتها من حيث طبيعتها ، وأن يراعى الأوضاع القانونية المتطلبة في تحريرها »(٢٠) •

وفي مجال جرائم المباني يجب أن يتضمن محضر جمع الاستدلالات الهندسي المحرر بمعرفة مهندس التنظيم بوحدة الادارة المحلية أى الحى المختص - بصفته مأمور الضبط القضائي المختص - ماهية أعمال البناء المخالفة وما اذا كانت تدخل أو لا تدخل ضمن أى مجموعة من مجموعات البناء الأربع المحظورة وهى : انشاء المبانى الجديدة ، أو اقامة الأعمال ، أو أعمال التوسيع

---

(١٩) راجع المؤلف في « دعوى التزوير الفرعية » - في المواد الجنائية من التقرير بالتزوير الى الطعن بالنقض - ط ١ س ١٩٩٢ البند ٩ ص ٢٩ •

(٢٠) نقض مدنى ١٩٧٨/٥/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ١ - ١٣١٥ - ٢٥٧ •
- نقض مدنى ١٩٧٨/١١/٨ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٢ - ١٦٩٩ - ٣٢٦ •

أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، أو التشطيبات الخارجية ، وذلك بالمعنى الذى رأيناه عند تعريف العنصر الأول من عناصر الركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص(٢١) ٠

كذلك يجب أن يتضمن محضر جمع الاستدلالات الهندسى كيفية اجراء أعمال البناء المخالفة ، وتقدير قيمتها ، والا فان الحكم الذى يخلو من بيان ذلك أو يستند الى محضر ضبط جاء فى عبارة مبهمة ، لا يمكن الوقوف منها على التهمة المسندة الى المتهم ، يكون مشوبا بالقصور ، لأنه يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى ، وابداء كلمتها عند اثارة الدفع ببطلان محضر جمع الاستدلالات فى المبانى ، الأمر الذى يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والاحالة ، دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن بالنقض فى حكم المبانى ٠

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« وحيث ان الحكم الابتدائى - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد اقتصر فى بيانه لواقعة الدعوى على قوله :

« وحيث ان الواقعة تخلص فيما أثبته مهندس التنظيم بالوحدة المحلية لمدينة ومركز شبين الكوم ، والمتضمن ان المتهم أقام البناء المبين تحديدا بالمحضر بدون ترخيص ، مخالفا بذلك القانون رقم١٠٦ لسنة١٩٧٦ ، المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ٠

وحيث ان الاتهام المسند الى المتهم ثابت قبله كافيا ، تأسيسا على ما ورد بمحضر المخالفة سالف الذكر ، وتطمئن المحكمة الى صحته ، لا سيما وأن المتهم لم يقدم ما يدرأ الاتهام عنه بدفاع مقبول ، ومن ثم يتعين القضاء بمعاقبة المتهم بالمواد ١ ، ١/٤ ، ٥ ، ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وعملا بالمادة ٢/٣٠٤ أ٠ج » ٠

ولما كان ذلك ، وكان **الحكم المطعون فيه قد خلا من بيان واقعة الدعوى ، ومشتمل المحضر الهندسى الذى عول عليه فى قضائه بادانة الطاعن ، بما يفصح عن ماهية أعمال البناء المخالفة وكيفية اجرائها وتقدير قيمتها** ٠

وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن يبين واقعة الدعوى والأدلة

---

(٢١) راجع البند ٢٦ ص ٥٨ ٠

التى استند اليها ، وبيان مؤداها بيانا كافيا يتضح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتنعت بها المحكمة ، فان الحكم المطعون فيه اذ لم يورد الواقعة وأدلة الثبوت التي يقوم عليها قضاؤه ، ومؤدى كل منها فى بيان كاف يكشف عن مدى تأييده واقعة الدعوى ، فانه يكون مشوبا بالقصور ـ وهو ما يتسع له وجه الطعن ـ مما يعجز محكمة النقض عن اعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى ، وأن تقول كلمتها فى شأن ما يثيره الطاعن بوجه الطعن ٠

لما كان ما تقدم ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة »(٢٢) ٠

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« وحيث ان الحكم الابتدائى ـ المأخوذ بأسبابه بالحكم المطعون فيه ـ قد اقتصر فى بيانه لواقعة الدعوى وأدلة ثبوتها على قوله :

« حيث ان النيابة العامة أسندت الى المتهم ـ (هكذا) ـ الاتهام المبين وصفا بالأوراق ـ وطلبت ادانته على النحو الثابت بقيد الأوراق بمواد الاتهام ٠

وحيث ان التهمة ثابتة قبل المتهم : من الأوراق ومن شهادة محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة ، والتى تطمئن المحكمة الى ما جاء بها ـ الأمر الذى يتعين معه ادانة المتهم طبقا لما جاء بمواد الاتهام » ٠

« لما كان ذلك ، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد

---

(٢٢) نقض جنائى ١٩٩١/٣/٢٦ طعن ١٦٥٦ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٨٩/١١/٢١ طعن ٤٥٢٠ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩٠/٣/٥ طعن ٨٤٤١ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/١٤ طعن ١٥٦٥٤ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٣ طعن ٢٩٨٥٧ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٩ طعن ١٢٠٥٤ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٩ طعن ١٢٠٥٦ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٠ طعن ١٣٣٠٧ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٣ طعن ١٣٣٤٧ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٤ طعن ١٣٣٨٩ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٩ طعن ٣٢٧٩ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٣١ طعن ٤٢٢٦ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١١/٣ طعن ١٢٠٩٤ لسنة ٥٩ قضائية ٠
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١١/٣ طعن ١٢٠٩٦ لسنة ٥٩ قضائية ٠

أوجبت أن يشتمل كل حكم بالادانة على بيان الواقعـــة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التى وقعت فيها ، والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الادانة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها ، وسلامة مأخذها ، تمكينا لمحـكمة النقض من مراقبة صحة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار اثباتها فى الحـكم ، والا كان قاصرا .

واذ كان الحـكم المطعون فيه قد اقتصر على الاحالة الى محضر ضـبط الواقعة ، ولم يورد مضمونه ، ولم يبين وجـه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية جميعها ، فضلا عن اغفاله بيان قيمة أعمال البناء محل الاتهام وكيفية اجرائها ، وهو بيان جوهرى ـ فى خصوص هذه الدعوى ـ لمـا له من أثر فى توافر العناصر القانونية للجريمة التى أدينت بها المطعون ضدها ، فان الحـكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور ـ الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون ، اذ يعجز محـكمة النقض عن اعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى ، وابداء كلمتها فى شأن ما تثيره الطاعنة من وجه مخالفة القانون .

لمـا كان ما تقدم ، فانه يتعين نقض الحـكم المطعون فيه والاعادة ، دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن »(٢٣) .

ـ ويلاحـظ ان من خصائص الدفع ببطلان محضر جمع الاستدلالات فى المبانى ، انه من الاجراءات السابقة على المحاكمة ، وبالتالى يتعين التمسك به ـ أمام محكمة الموضوع ، ولا تجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ، ويكون غير مقبول .

وتقول محـكمة النقض فى هذا الصدد :

---

(٢٣) نقض جنائى ١٩٩١/١١/٣ طعن ١٤١٨٢ لسنة ٥٩ قضائية .
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٠ طعن ٤١٧٧ لسنة ٥٩ قضائية .
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٠ طعن ١٤١٧٩ لسنة ٥٩ قضائية .
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٤١٥٨ لسنة ٥٩ قضائية .
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١١/٢٥ طعن ٥٤٩٧ لسنة ٥٩ قضائية .
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١١/٢٨ طعن ٥٢٢٨ لسنة ٥٩ قضائية .
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١١/٢٨ طعن ٥٩٥٣ لسنة ٥٩ قضائية .
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١٢/٤ طعن ١٢٧٦٧ لسنة ٥٩ قضائية .
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١٢/٨ طعن ١٥٥٢٥ لسنة ٥٩ قضائية .
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١٢/١٢ طعن ١٢٠٥٩ لسنة ٥٩ قضائية .
ـ نقض جنائى ١٩٩١/١٢/١٢ طعن ١٢٠٦٠ لسنة ٥٩ قضائية .

« لما كانت الطاعنة لم تدفع أمام محكمة الموضوع ببطلان محضر الضبط ، فان هذا الوجه من النعي يكون غير مقبول ، لما هو مقرر من أن الدفع ببطلان اجراء من الاجراءات السابقة على المحاكمة ، لا تجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض . هذا فضلا عن أنه ليس في اغفال اثبات محرر محضر الضبط بعض بيانات البطاقة الخاصة بالشاهدة ما يعيب محضره ، ومن ثم فان ما تنعاه الطاعنة في هذا الصدد لا يكون له وجه ولا يعتد به »(٢٤) .

(٢٢٢) ٤ ـ الدفع بعدم مسئولية المتهم لكون التشطيبات داخلية :

تنص **المادة ١/٤ من قانون المباني ١٠٦/١٩٧٦** ، المستبدلة بالقانون ٣٠/١٩٨٣ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، **أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية** ، الا بعد الحصول على ترخيص بذلك ، من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » .

وتنص **المادة ٢٤ من قرار وزارة الاسكان والتعمير ٢٣٧/١٩٧٧** باللائحة التنفيذية لقانون المباني على أن :

« التشطيبات الخارجية : هي تغطيات واجهات المباني القائمة ، سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه ، بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش ، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات » .

ويبين من هاتين المادتين ان **المقصود بالتشطيبات الخارجية هنا المجموعة الرابعة من مجموعات أعمال البناء الأربع المحظور اقامتها بدون ترخيص** ، والتي تكون العنصر الأول من عناصر الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص(٢٥) . وبمعنى آخر يقصد بالتشطيبات الخارجية هنا التشطيبات اللازمة للمباني القائمة دون المباني الجديدة . ففي الأولى يحتاج صاحب الشأن

---

(٢٥) راجع البند ٣٥ ص ٨٣ .

الى ترخيص مستقل لاجرائها ، أما فى الثانية فلا يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص مستقل لاجرائها ، لأن المفروض أن ترخيص البناء قد تضمنها .

- **والغرض من الحظر المنصوص عليه هنا هو ما يترتب على اجراء التشطيبات الخارجية** - التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون بدون ترخيص - **من آثار على جمال وتنسيق الواجهات** ، حيث يجب مراعاة جمال العمارة والمحافظة على جمال المدينة . وقد عبرت المذكرة الايضاحية للقانون عن هذا الغرض بقولها : « لما لذلك من أثر على جمال وتنسيق الواجهات » (٢٦) . ثم ان المبانى القائمة قد تكون واقعة خارج خطوط التنظيم ومطلوب بقاؤها على حالها حتى تزول ، ومن ثم فلا يسوغ اجراء أية تشطيبات خارجية بشأنها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزانة العامة تبعا لذلك(٢٧) .

- **وأنواع التشطيبات الخارجية** التى حددتها اللائحة التنفيذية لقانون المبانى المعدل ١٩٨٣/٣٠ ثلاثة هى :

١ - تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة .
٢ - تكسية واجهات المبانى القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة .
٣ - أعمال الحليات أو الكرانيش .

- ويقصد بالنوع الأول **تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة** سواء كانت تلك المبانى مطلة على الطريق العام أو غير مطلة عليه . وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ الطريق العام بأنه : « الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للدولة ، والمخصص للمرور العام ، ويستعمله الأفراد للوصول الى مساكنهم أو محال أعمالهم » . والطريق الخاص : « وهو الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للأفراد ، والذى يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول الى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المبانى على الأقل لا يتصل بطريق عام » (المادة ٢٤)(٢٨) . ويلاحظ أن اللائحة التنفيذية لقانون المبانى المعدل ١٩٨٣/٣٠ لم تحدد نوعا معينا من البياض المستعمل فى تغطية واجهات المبانى القائمة ، بل أطلقت الأمر بقولها : « البياض بأنواعه المختلفة » (المادة ٢)(٢٩) .

---

(٢٦) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٠ .
(٢٧) نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ - ٢ - ٥٧٤ - ١٠٩ .
- نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ طعن ١٨١٥ لسنة ٢٩ قضائية .
(٢٨) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث مارس ١٩٧٨ ص ١٥١٩ .
(٢٩) راجع قرار وزارة الاسكان ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية لقانون المبانى المعدل ١٩٨٣/٣٠ .

ـ ويقصـد بالنوع الثاني **تكسية واجهات المباني القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة** • وقد ذكرت اللائحة التنفيـذية لقـانون المبـاني المعدل ١٩٨٣/٣٠ أنواع التكسيات بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت • ويلاحـظ أن هذه الأنواع واردة على سبيل التمثيل وليس على سبيل الحصر لقول اللائحة : « أو أية تكسيات أخرى » (المادة ٢) •

ـ ويقصد بالنوع الثالث **أعمال الحليات أو الكرانيش** • ويمكن تعريف أعمـال الحليات بالديكورات الخارجية (décor ations) التى قد تحتـاج الى اجراء بعض الهـدم ومن ثم فقد تؤثر على سـلامة المبنى • أما الديكورات الداخلية التى لا تحتاج الى اجراء أية هدم وبالتالي لا تؤثر على سلامة المبنى فلا تندرج فى هذا النوع(٣٠) • وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ أعمال الكرانيش بقولهـا : « الكرنيش هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحوائط » (المادة ٢٤)(٣١) •

ـ ويجد الدفع بعدم مسـئولية المتهـم لكون التشطيبات داخلية مجالا له فى التطبيق فى الحـالة التى يحرر فيها مهندس التنظيـم المختص بالحى بصـفته مأمورا للضبط القضائى **محضر جمع الاستدلالات على أسـاس ان التشـطيبات الجارى اجراؤهـا هى من نوع التشـطيبات الخـارجية بالمعنى السـالف ، التى لا يجوز اجراؤها الا بعد الحصـول على ترخيص بذلك ،** يستطيع المتهـم نفى التهمة عن نفسه عندئذ عن طريق الدفع بعدم مسئوليته الجنائية لكون التشـطيبات محل الاتهام هى من نوع التشـطيبات الداخلية بالمعنى السالف ، التى لا يستلزم قانون المبانى لاجرائها الحصول على ترخيص بذلك ، ويطلب من المحـكمة الجنائية تحقيق دفاعه عن طريق ندب خبير فى الدعوى ، تكون مأموريته الانتقال الى العين محل الإتهام لمعاينتها على الطبيعة ، وبيـان ماهية التشـطيبات التى أجراها المتهـم ، وما اذا كانت من نـوع التشطيبات الخارجية المحظور اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك ، أم أنها من نوع التشطيبات الداخلية التى لا يستلزم القانون لاجرائها الحصول على ترخيص بذلك • كذلك تملك المحـكمة الجنائية من تلقاء نفسها ندب خبير فى الدعوى دون طلب المتهم تحقيقا لوجه العدالة •

---

(٣٠) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣١٢ •

(٣١) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٠٤٢ •

(٢٢٣) ٥ ـ الدفع بعدم مسئولية المتهم لعدم تعلق الحفر بالأساسات :

تنص **المادة ٩ من قانون المبانى ١٠٦/١٩٧٦** على أنه :

« (١) اذا مضت سنة واحدة على منح ترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص • ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط ، تبدأ من انقضاء السنة الأولى ـ ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية •

(٢) وفى تطبيق حكم هذه المادة ، لا يعتبر شروعا فى التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات » •

ويبين من هذه المادة انه يمكن **تعريف أعمال حفر الأساسات** بأنها **الأعمال التى تعنى ازالة ما هو قائم تحت سطح الأرض • ويقترب الحفر بهذا المعنى من الهدم الذى يعنى ازالة المبنى القائم فوق سطح الأرض** • ولعل السبب فى عدم اشارة المشرع الى أعمال الحفر بجانب أعمال الهدم ، أن أعمال الحفر لا تتم لذاتها أى الحفر لمجرد الحفر ، وانما تتم تنفيذا لأى عمل من الأعمال التى تشملها المجموعة الثالثة من أعمال البناء ، وهى التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، وبالتالى ينسحب الترخيص الصادر بشأنها على أعمال الحفر •

وتختلف أنواع الأساسات التى تتعلق بالمبانى المحظور اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك : مثل الأساسات العادية ، والأساسات المسلحة ، والأساسات الطوب أو الصلب أو الخشب • ومثل الأساسات المستمرة أو المنفصلة أو المتصلة أو الميكانيكية أو غيرها •

وتختلف طريقة حفر الأساسات التى تتعلق بالمبانى المحظور اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك : مثل الحفر باليد والمناولة باليد أو بالحبل والغلق والجردل ، أو الحفر بواسطة مزلقان أو مدرج داخل الحفر ، أو الحفر بالحزام الآلى المتحرك أو بالجرارات ذات الجنزير أو العجل الكاوتشوك أو البلدوزر وغيرها(٣٢) •

---

(٣٢) الدكتور محمد زكى حواس المرجع السابق ص ٤٨ و٦٢ •

ويجد الدفع بعدم مسئولية المتهم لعدم تعلق الحفر بالأساسات مجالا له في التطبيق في الحالة التي يحرر فيها مهندس التنظيم المختص بالحي بصفته مأمورا للضبط القضائي محضر جمع الاستدلالات على أساس ان أعمال الحفر الجارى اجراؤها هي من نوع أعمال الحفر المتعلقة بالأساسات بالمعنى السالف ، التي لا يجوز اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك(٣٣) ٠

عندئذ يستطيع المتهم نفى التهمة عن نفسه عن طريق الدفع بعدم مسئوليته الجنائية لعدم تعلق الحفر محل الاتهام بالأساسات بالمعنى السالف المحظور اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك ٠ وانما يتعلق الحفر بأغراض أخرى لا يستلزم قانون المبانى لاجرائها الحصول على ترخيص بذلك ، مثل : الحفر للتطهير والازالة ، والحفر لتحقيق مناسيب أو ميول أو تسوية ، والحفر لتوسيع جزء من الموقع لبدروم أو حمام سباحة أو لأى غرض تصميمى يقتضى عمل مناسب عميقة ٠ ويطلب من المحكمة تحقيق دفاعه عن طريق ندب خبير فى الدعوى ، تكون مأموريته الانتقال الى العين محل الاتهام لمعاينتها على الطبيعة ، وبيان ماهية أعمال الحفر التى أجراها المتهم ، وما اذا كانت من نوع الحفر المحظور اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك ، أم أنها من نوع الحفر الذى لا يستلزم القانون لاجرائه الحصول على ترخيص بذلك ٠ كذلك تملك المحكمة الجنائية من تلقاء نفسها ندب خبير فى الدعوى دون طلب من المتهم تحقيقا لوجه العدالة ٠

---

(٣٣) راجع البند ٣٤ ص ٧٨ ٠

المبحث الخامس
دفوع أخـــرى

(٢٢٤) تمهيـــد :

قسمنا الدفوع الجنائية فى المبانى الى خمسة أنواع هى : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسئولية ، نفى التهمة ، دفوع أخرى .

وتكلمنا فى **المبحث الأول** عن النوع الأول وهو **الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المبانى** ، وهذه الدفوع أربعة هى : الدفع بعدم الاختصاص الولائى ، الدفع بعدم الاختصاص النوعى ، الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكانى ، الدفع بعدم الاختصاص الشخصى ، وذلك على التفصيل السالف ...

وتكلمنا فى **المبحث الثانى** عن النوع الثانى وهو **الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى فى المبانى** ، وهذه الدفوع ثلاثة هى : الدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم ، الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة ، الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلمنا فى **المبحث الثالث** عن النوع الثالث وهو **الدفوع المتعلقة بموانع المسئولية فى المبانى** ، وهذه الدفوع اثنان هما : الدفع بعدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة ، والدفع بعدم مسئولية الجانى للجنون والعاهة العقلية ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلمنا فى **المبحث الرابع** عن النوع الرابع وهو **الدفوع المتعلقة بنفى التهمة** ، وهذه الدفوع خمسة هى : الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة الجنائية أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة ، الدفع بعدم جواز الازالة أو التصحيح لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية فى المبنى ، الدفع ببطلان محضر جمع الاستدلالات فى المبانى ، الدفع بعدم مسئولية المتهم لكون التشطيبات داخلية ، الدفع بعدم مسئولية المتهم لعدم تعلق الحفر بالأساسات ، وذلك على النحو السالف ...

ونتكلم فى **المبحث الخامس** عن النوع الخامس وهو **الدفوع الأخرى** ،

وهى أربعة : الدفع بتطبيق القانون الأصلح للمتهم ، الدفع بتوافر العذر المخفف لصغر سن المتهم ، الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل فى مسألة فرعية أو فى دعوى أخرى فى المبانى ، الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده •

وسوف نتناول شرح كل دفع فى بند مستقل على التوالى •••

(٢٢٥) ١ ـ الدفع بتطبيق القانون الأصلح للمتهم :

تنص **المادة ٥ من قانون العقوبات** على أن :

« (١) يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها •

(٢) ومع هذا اذا صدر بعد وقوع الفعل ، وقبل الحكم فيه نهائيا ، قانون أصلح للمتهم ، فهو الذى يتبع دون غيره •

(٣) واذا صدر قانون بعد حكم نهائى ، يجعل الفعل الذى حكم على المجرم من أجله ، غير معاقب عليه ، يوقف تنفيذ الحكم وتنتهى آثاره الجنائية •

(٤) غير أنه فى حالة قيام اجراءات الدعوى ، أو صدور حكم بالادانة فيها ، وكان ذلك عن فعل وقع مخالفا لقانون ينهى عن ارتكابه فى فترة محددة ، فان انتهاء هذه الفترة لا يحول دون السير فى الدعوى ، أو تنفيذ العقوبات المحكوم بها » •

ويبين من هذه المادة أنه **يمكن تعريف القانون الأصلح للمتهم ، بأنه القانون الذى ينشىء للمتهم مركزا أو وضعا يكون أصلح له من القانون القديم ، وشرط تطبيق هذا القانون الأصلح هو أن يكون قد صدر قبل الحكم نهائيا على المتهم** • واذا كانت الواقعة قد جرت فى ظل قانون معين ، قبل سريان قانون مشدد ، فانها تظل محكومة بالعقوبة المقررة فى القانون الأول ، قبل تعديلها بالقانون الثانى • ويحق لمحكمة النقض نقض الحكم من تلقاء نفسها ، اذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل صدور حكم بات ، قانون يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم ، فى طعن منظور أمامها •

ويجد الدفع بتطبيق القانون الأصلح للمتهم بعض التطبيقات العملية له فى مجال جرائم المبانى ، فى الحالات التى يصدر فيها قانون جديد ينشىء مركزا أو وضعا يكون أصلح للمتهم من القانون القديم ، وذلك قبل صدور الحكم نهائيا على المتهم •

- صدور قانون جديد لا يجيز ازالة المبانى المخالفة يعتبر قانونا جديدا أصلح للمتهم فى حالة الحكم بالازالة طبقا للقانون القديم :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« متى كانت الجريمة المنسوبة الى المتهم « اقامة بنـاء على أرض معدة للتقسيم » قد وقعت فى ٢٢ يولية سنة ١٩٥١ ، فان خطأ الحكم فيما قضى به من عقوبة الازالة ، يصبح غير ذى موضوع بصدور القانون رقم ٢٥٩ سنة ١٩٥٦ .

ومن ثم فان المحكمة - اذ تجتزىء بيان وجه العيب فى الحكم المطعون فيه - لا يسعها ازاء صدور القانون المذكور ، الا أن تقضى عملا بنص المادة ٢/٤٢٥ من قانون الاجراءات الجنائية (المادة ٣٥ من القانون ١٩٥٩/٥٧ حاليا) بنقض الحكم نقضا جزئيا فيما قضى به من تأييد الحكم بالازالة »(١) .

- حق محكمة النقض فى نقض الحكم من تلقاء نفسها اذا صدر به الحكم قانون أصلح . لا يؤثم اقامة المبنى قبل الحصول على موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء (قبل الغائها)(٢) :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اقامة مبنى تزيد قيمته على خمسة آلاف جنيه ، قبل الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء ، تكون قد أضحت فعلا غير مؤثم بالنسبة لكافة مستويات الاسكان عدا الفاخر ، ويكون القانون الجديد ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه - بهذه المثابة - أصلح للمتهم من هذه الناحية ، متى ثبت ان البناء محل الاتهام ليس من المستوى الفاخر »(٣) .

- حق محكمة النقض فى نقض الحكم من تلقاء نفسها ، بعد صدور قانون التصالح الثانى ١٩٨٤/٥٤ ، وقبل صدور حكم بات فى جريمة البناء بدون ترخيص ،

---

(١) نقض جنائى ١٩٥٨/٥/٦ مجموعة محكمة النقض ٩ - ٢ - ٤٧٨ - ١٢٩ .
(٢) ألغيت بالمادة ١٢ من قانون الاسكان المعدل ١٩٨١/١٣٦ .
(٣) نقض جنائى ١٩٨٢/١٠/١٩ مجموعة محكمة النقض ٣٣ - ٧٧٣ - ١٥٨ .

يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم من القانون القديم :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كانت المادة ٣٥ من القانون ٥٧ لسنة ١٩٥٩ المعدل فى شأن حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض ، تخول لمحكمة النقض أن تنقض الحكم من تلقاء نفسها ، اذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون يسرى على واقعة الدعوى . وكان القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات ، اذ ينشىء للطاعن وضعا أصلح له من القانون الملغى ، بما اشتملت عليه أحكامه من اعفاء عقوبة الغرامة المقررة للجريمة المسندة اليه ، متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه ، اذا ما تحققت موجباته .

فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه ، حتى تتاح للطاعن فرصة محاكمته من جديد على ضوء أحكام القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر »(٤) .

— اجازة القانون ١٩٨٢/٣ وقف تنفيذ العقوبة ،
ايجاب القانون ١٩٨٣/١١٦ وقف الاجراءات والدعاوى المرفوعة ،
يعتبران أصلح للمتهم من القانون ١٩٦٦/٥٣ ،
وتقتضيان النقض والاحالة لتحقيق ذلك :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« وحيث انه يبين من الأوراق ان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعن بجريمة اقامة بناء على أرض زراعية بغير ترخيص . وقضى بمعاقبته — وفقا للمادة ١٠٧ مكررا (ب) من **القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦** ، المعدل بالقانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٨ باعتباره القانون الذى يحكم الواقعة لحصولها فى ظل سريان أحكامه — بالحبس مع الشغل لمدة أسبوعين وغرامة مائتى جنيه وازالة أسباب المخالفة .

لما كان ذلك ، وكانت **المادة ١٠٧ مكررا سالفة الذكر** قد نصت على أن « يحظر بغير ترخيص من وزارة الزراعة اقامة أية مبان أو منشآت فى

---

(٤) نقض جنائى ١٩٨٦/٣/٦ مجموعة محكمة النقض ٩٣٧ — ٢٤٤ — ٥٠ .

الأراضي الزراعية عدا الأراضي التي تقع داخل كردون المدن ، وتلك المخصصة لخدمتها أو مسكنا لمالكها ... » .

ونصت **المادة ١٠٧ مكررا (ب)** على معاقبة من يخالف أحكام هذه المادة بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه ولا تزيد على خمسمائة جنيه عن الفدان الواحد موضوع المخالفة أو الجزء منه ، فضلا عن الحكم بالازالة على نفقة المخالف . كما حظرت الأمر بوقف تنفيذ العقوبة » .

واذ كان **قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم٣ لسنة١٩٨٢** ، والمعمول به من اليوم التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ فبراير سنة ١٩٨٢ ، قد استثنى في المادة الثانية من مواد اصداره بعض الحالات من الحظر الذى فرضه على اقامة المبانى فى الأراضى الزراعية . كما أنه ضمن الفقرة الثانية من المادة ٦٧ منه العقاب المقرر لجريمة البناء على الأراضي الزراعية بدون ترخيص ، فقد خلا من النص على حظر وقف تنفيذ العقوبة ، الأمر الذى يفيد جواز الأمر بذلك .

لما كان ذلك ، وكان **القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣** بتعديل قانون الزراعة الرقيم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ، قد صدر وعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية فى ١١ من أغسطس سنة ١٩٨٣ ، ونص فى المادة ١٥٢ منه على استثناء حالات معينة من الحظر المقرر على اقامة المبانى فى الأراضى الزراعية . كما نص فى الفقرة الأخيرة من المادة ١٥٦ منه على أن « توقف الاجراءات والدعاوى المرفوعة على من أقاموا بناء على الأرض الزراعية فى القرى ، قبل تحديد الحيز العمرانى لها ، بالمخالفة لحكم المادة الثانية من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ باصدار قانون التخطيط العمرانى ، اذا كانت المبانى داخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرية » .

لما كان ذلك ، وكان الأصل المقرر فى القانون على مقتضى **الفقرة الأولى من المادة الخامسة من قانون العقوبات** ، هو أن يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها ، الا ان عجز تلك الفقرة ينص على انه : « ومع هذا اذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائيا ، قانون أصلح للمتهم ، فهو الذى يتبع دون غيره » . وكانت **الفقرة الثانية من المادة ٣٥ من قانون حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض الصادر بالقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩** تخول هذه المحكمة ـ محكمة النقض ـ أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها ، اذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الفصل فى الدعوى بحكم بات ، قانون أصلح للمتهم .

واذ كان كل من **القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ و١١٦ لسنة ١٩٨٣** الصادران بعد الحكم المطعون فيه ، **بما أورداه من استثناءات ، وما اشتمل عليه الأول من اجازة وقف تنفيذ العقوبة ، وما أوجبه الثاني من وقف الاجراءات والدعاوى المرفوعة** ، اذا ما تحققت موجبات ذلك ، يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم — الطاعن — فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات ، اذ أنشأ له مركزا قانونيا أصلح ، بما تضمنه كلا القانونين من استثناءات من الحظر اذا ما تحققت موجباته ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه ·

لما كان ما تقدم ، وكان البحث فى مدى توافر شروط انطباق كل من القانونين سالفى الذكر ، يقتضى تحقيقا موضوعيا تنحسر عنه وظيفة محكمة النقض ، فانه يتعين أن يكون النقض مقرونا بالاحالة ، وذلك دون حاجة للبحث فيما يثيره الطاعن فى أسباب طعنه »(٥) ·

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كان ذلك ، وكان البين من مطالعة الأوراق ، ان محكمة جنح أبو حمص الجزئية ، قد قضت **بحبس الطاعن سنة مع الشغل ، وتغريمه مائتى جنيه عن كل فدان أو كسوره** · ثم قضت محكمة الاعادة بتعديل الحكم المستأنف **بحبس الطاعن ستة أشهر مع الشغل ، وتغريمه عشرة آلاف جنيه ، مع ايقاف تنفيذ عقوبة الحبس لمدة ثلاث سنوات** ، تأسيسا على أن القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ أصلح للمتهم ·

لما كان ذلك ، وكان القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانونين رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٣ ، ورقم ٥٩ لسنة ١٩٧٨ — الذى يحكم الواقعة — يعاقب **بالحبس ، والغرامة التى لا تزيد على خمسمائة جنيه عن كل فدان أو جزء من الفدان** ، كل من جرف أرضا زراعية · كما **حظر على القاضى ايقاف تنفيذ العقوبة** بشقيها · ثم صدر القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ — قبل صدور حكم نهائى فى الواقعة — فزاد من عقوبة الغرامة الى حد أدنى عشرة آلاف جنيه ، وحظر ايقاف تنفيذ عقوبة الغرامة فقط ·

وكانت واقعة الدعوى قد جرت قبل سريان أحكام القانون رقم ١١٦

---

(٥) نقض جنائى ١٩٨٤/١١/٢٧ طعن ٩٨٨ لسنة ٥٤ قضائية ·

— الموسوعة الذهبية — الاصدار الجنائى — ملحق رقم (٣) ص ٧٨٩ ·

لسنة ١٩٨٣ ، فانها تظل محكومة بالغرامة المقررة فى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ، المعدل بالقانونين رقم ٥٩ لسنة١٩٧٣ ، ورقم ٥٩ لسنة١٩٧٨ باعتبارها الأصلح للطاعن . كما ان **الطاعن يفيد مما أجازه القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ من ايقاف تنفيذ عقوبة الحبس** ، وذلك بالتطبيق لأحكام المادة الخامسة من قانون العقوبات . وكان الحكم المطعون فيه قد زاد من عقوبة الغرامة ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

لما كان ذلك ، وكان العيب الذى شاب الحكم مقصورا على الخطأ فى تطبيق القانون ، فانه يتعين حسب القاعدة الأصلية المنصوص عليها المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ بشأن حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض ، أن تصحح هذه المحكمة الخطأ ، وتحكم بمقتضى القانون بجعل عقوبة الغرامة المقضى بها خمسمائة جنيه عن مساحة الأرض موضوع الجريمة، والتى تقل عن الفدان الا أنه ازاء قضاء الحكم الابتدائى بتغريم الطاعن مائتى جنيه ، فلا مناص من تصحيح الحكم بالنزول بعقوبة الغرامة الى هذا القدر المقضى به ، حتى لا يضار الطاعن باستئنافه ، وتأييده فيما عدا ذلك »(٦) .

(٢٢٦) ٢ ـ الدفع بتوافر العذر لصغر سن المتهم :

تنص **المادة ١٥ من قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١** على أنه :

« (١) اذا ارتكب الحدث الذى تزيد سنه على خمس عشرة سنة ولا تجاوز ثمانى عشرة سنة ، جريمة عقوبتها الاعدام أو الأشغال الشاقة المؤبدة ، يحكم عليه بالسجن مدة لا تقل عن عشرة سنوات . واذا كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة يحكم بالسجن .

(٢) واذا كانت الجناية عقوبتها الأشغال الشاقة المؤقتة أو السجن ، تبدل هذه العقوبة بعقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر . واذا كانت عقوبتها السجن تبدل العقوبة بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر . وفى جميع الأحوال لا تزيد على ثلث الحد الأقصى للعقوبة المقررة للجريمة . ويجوز للمحكمة بدلا من الحكم على الحدث باحدى هذه العقوبات أن تحكم بايداعه احدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية مدة لا تقل عن سنة طبقا لأحكام هذا القانون .

---

(٦) نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/٢٩ طعن ٨٠٥٠ لسنة ٥٨ قضائية .
ـ الموسوعة الذهبية ـ الاصدار الجنائى ـ ملحق رقم (٦) ص ٥٧٨ .

(٣) أما اذا ارتكب الحدث جنحة يجوز الحكم فيها بالحبس ، فللمحكمة بدلا من الحكم بالعقوبة المقررة لها ، أن تحكم عليه بأحد التدبيرين الخامس أو السادس المنصوص عليهما فى **المادة ٧ من هذا القانون** » .

وتنص **المادة ٧ من ذات القانون** على أنه :

« فيما عدا المصادرة واغلاق المحل ، لا يجوز أن يحكم على الحدث الذى لا تجاوز سنه خمس عشرة سنة ويرتكب جريمة ، أية عقوبة أو تدبير مما نص عليه فى قانون العقوبات ، وانما يحكم عليه باحدى التدابير الآتية :

(١) التوبيخ .
(٢) التسليم .
(٣) الالحاق بالتدريب المهنى .
(٤) الالتزام بواجبات معينة .
(٥) الاختبار القضائى .
(٦) الايداع فى احدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية .
(٧) الايداع فى احدى المستشفيات المتخصصة » .

ويبين من هاتين المادتين ان **الدفع بتوافر العذر لصغر سن المتهم يقتضى التفرقة بين مرحلتين من المراحل العمرية للحدث** ، **المرحلة العمرية الأولى هى التى لا يجاوز فيها الحدث الخامسة عشرة** ، ففى هذه المرحلة لا يجوز أن توقع عليه أية عقوبة أو تدبير مما نص عليه فى قانون العقوبات ، وانما يتخذ فى شأنه أحد تدابير الدفاع الاجتماعى المنصوص عليها فى المادة ٧ من قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١ وهى التوبيخ ، التسليم للوالدين ، الالحاق بالتدريب المهنى ، الالزام بواجبات معينة ، الاختبار القضائى(٦ مكررا) ، الايداع فى احدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية ، الايداع فى احدى المستشفيات المتخصصة .

والمرحلة العمرية الثانية هى التى يجاوز فيها الحدث الخامسة عشرة ولا يجاوز الثامنة عشرة ، ففى هذه المرحلة يلعب صغر السن دورا فى تخفيف العقوبات الأصلية المقيدة للحرية المقررة **للجناية** التى يرتكبها الحدث على النحو الآتى : من الاعدام أو الأشغال الشاقة المؤبدة الى السجن مدة لا تقل عن عشر سنوات ، من الأشغال الشاقة المؤقتة الى السجن ، من الأشغال الشاقة المؤقتة أو السجن الى الحبس مدة لا تقل عن ستة شهور ، من السجن

(٦ مكررا) راجع المؤلف فى « الاختبار القضائى » - أحد تدابير الدفاع الاجتماعى - رسالة دكتوراه من جامعة الاسكندرية فى ١٩٧٩/٩/٢١ بتقدير « جيد جدا » .

الى الحبس بمدة لا تقل عن ثلاثة شهور ، وفى جميع الأحوال لا تزيد العقوبة عن ثلث الحد الأقصى المقرر للجريمة المرتكبة • وأخيرا يجوز بدلا من الحكم على الحدث باحدى العقوبات الأصلية المقيدة للحرية ، أى تحكم بايداعه احدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية مدة لا تقل عن سنة طبقا لأحكام قانون الأحداث •

أما اذا ارتكب الحدث **جنحة** يجوز الحكم فيها بالحبس ، فللمحكمة بدلا من الحكم بالعقوبة الأصلية المقررة لها ، أن تحكم عليه بأحد التدابيرين الخامس أو السادس المنصوص عليهما فى المادة ٧ من قانون الأحداث ، أى الايداع فى احدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية ، أو الايداع فى احدى المستشفيات المتخصصة(٧) •

ويلاحظ ان **العبرة فى تقدير سن الحدث** فى باب المجرمين الأحداث **هى بمقدارها وقت ارتكاب الجريمة ، لا وقت الحكم فيها(٨)** • وبذلك يجب على محكمة الأحداث استظهار السن فى هذه الحالة ركونا الى الأوراق الرسمية قبل غيرها(٩) ، وتطبيقا لذلك يجوز الاعتداد فى تقدير سن الحدث بالبطاقة الشخصية باعتبارها ورقة رسمية ، ولا على المحكمة ان هى ركنت اليها فى اثبات سن الطاعن ، خضوعا لحكم المادة ٣٢ من قانون الأحداث ١٩٧٤/٣٠(١٠) ، وعند عدم وجود البطاقة الشخصية فيكون تقدير سن الحدث بواسطة خبير(١١) •

كذلك يلاحظ ان **الدفع لعذر لصغر سن المتهم** هو **دفع من النظام العام ، وبالتالى يخضع لخصائص الدفوع المتعلقة بالنظام العام** ، وهى جواز الدفع به فى أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ،

---

(٧) راجع تقرير اللجنة المشتركة من اللجنة التشريعية ومكتب لجنة الرعاية الاجتماعية والصحية والشباب بمجلس الشعب عن مشروع قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١ ـ النشرة التشريعية العدد الخامس (مايو سنة ١٩٧٤) ص ٢٢٥٨ •

(٨) نقض جنائى ١٩٧٣/٦/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٢٤ ـ ٢ ـ ٧٩٠ ـ ١٦٥ •

ـ نقض جنائى ١٩٤٧/١١/١١ مجموعة القواعد القانونية ٢ ـ ١٠٠٤ ـ ١ •

(٩) نقض جنائى ١٩٧٤/٦/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٥ ـ ٥٣٩ ـ ١١٦ •

(١٠) نقض جنائى ١٩٧٨/٤/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٩ ـ ٤٥١ ـ ١٠٢ •

ـ نقض جنائى ١٩٧٧/٤/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٨ ـ ٤٤٦ ـ ٩٢ •

(١١) نقض جنائى ١٩٩٣/٣/٣١ طعن ٢٩٢٢ لسنة ٦٢ قضائية •

ـ نقض جنائى ١٩٨٦/١٢/٩ مجموعة محكمة النقض ٣٧ ـ ١٠١٢ ـ ١٩٤ •

ـ نقض جنائى ١٩٧٦/٧/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٧ ـ ٥١٦ ـ ١١٥ •

ويجوز لكل ذى شأن التمسك به : الحدث المتهم والنيابة العامة ، وللقاضى أن يثيره من تلقاء نفسه ولو عارض أطراف الدعوى ، وذلك على النحو الذى رأيناه عند الكلام عن الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة(١٢) .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر أن مؤدى قواعد الاختصاص فى المواد الجنائية من حيث أشخاص المتهمين من النظام العام ، ويجوز اثارة الدفع بمخالفتها لأول مرة أمام محكمة النقض ، أو تقضى هى فيه من تلقاء نفسها بدون طلب ، متى كان ذلك لمصلحة المحكوم عليه ، وكانت عناصر المخالفة ثابتة بالحكم »(١٣) .

تطبيق الدفع فى مجال قانون المبانى :

الدفع بتوافر العذر لصغر سن المتهم من المتصور أن يجد تطبيقا له فى مجال قانون المبانى فى الحالة التى يتم فيها انشاء أو اقامة أو اجراء أى عمل من الأعمال الداخلة فى أية مجموعة من مجموعات أعمال البناء الأربع المحظور اقامتها بدون ترخيص وهى : انشاء المبانى الجديدة ، أو اقامة الأعمال ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، أو التشطيبات الخارجية ، وذلك بالمعنى الذى رأيناه عند تعريف العنصر الأول من عناصر الركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص ، وذلك لحساب أو لمصلحة المتهم الحدث الذى لم يتجاوز سنه ١٨ سنة ، طبقا للمادة ٧ من قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١ .

(٢٢٧) ٣ ـ الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل فى مسألة فرعية أو فى دعوى أخرى فى المبانى :

تنص **المادة ٢٢٢ من قانون الاجراءات الجنائية** على أنه :

« اذا كان الحكم فى الدعوى الجنائية ، يتوقف على نتيجة الفصل فى دعوى جنائية أخرى ، وجب وقف الأولى حتى يتم الفصل فى الثانية » .

وتنص **المادة ٢٢٣ من ذات القانون** على أنه :

---

(١٢) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .

(١٣) نقض جنائى ١٩٧٣/٦/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٢٤ ـ ٢ ـ ٧٩٠ ـ ١٦٥ .

« (١) اذا كان الحكم فى الدعوى الجنائية يتوقف على الفصل فى مسألة من مسائل الأحوال الشخصية ، جاز للمحكمة الجنائية أن توقف الدعوى ، وتحدد للمتهم أو للمدعى بالحقوق المدنية أو المجنى عليه حسب الأحوال ، أجلا لرفع المسألة المذكورة الى الجهة ذات الاختصاص .

(٢) ولا يمنع وقف الدعوى من اتخاذ الاجراءات أو التحفظات الضرورية أو المستعجلة » .

وتنص **المادة ٢٢٤من ذات القانون** على أنه :

« (١) اذا انقضى الأجل المشار اليه فى المادة السابقة ، ولم ترفع الدعوى الى الجهة ذات الاختصاص ، يجوز للمحكمة أن تصرف النظر عن وقف الدعوى وتفصل فيها .

(٢) كما يجوز لها أن تحدد للخصم أجلا آخر ، اذا رأت ان هناك أسبابا مقبولة تبرر ذلك » .

وتنص **المادة ٢٢٥ من ذات القانون** على أنه :

« تتبع المحاكم الجنائية فى المسائل غير الجنائية ، التى تفصل فيها تبعا للدعوى الجنائية ، طرق الاثبات المقررة فى القانون الخاص بتلك المسائل » .

ويبين من هذه المواد ان **الدفع بوقف الدعوى الجنائية أمام المحكمة الجنائية الى حين الفصل فى مسألة فرعية أو فى دعوى أخرى يقوم على أساس حرية القاضى الجنائى فى تكوين عقيدته من كافة الأدلة المطروحة عليه ،** ما لم يقيده القانون بدليل معين (المادة ٣٠٢ اجراءات جنائية) . وبالتالى فله الفصل فى جميع المسائل الفرعية التى يتوقف عليها الفصل فى الدعوى الجنائية ، دون انتظار لما عساه يصدر فيها من أحكام من أية جهة أخرى .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« حرية القاضى الجنائى فى تكوين عقيدته من كافة الأدلة المطروحة عليه ، ما لم يقيده القانون بدليل معين (المادة ٣٠٢ اجراءات جنائية) . له الفصل فى جميع المسائل التى يتوقف عليها الفصل فى الدعوى الجنائية ، دون انتظار لما عساه يصدر فيها من أحكام من أية جهة أخرى ... »(١٤) .

---

(١٤) نقض جنائى ١٩٧٥/١١/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٧١٨ - ١٥٩ .

أما اذا كانت **المسألة الفرعية** ـ التى يتوقف عليها الفصل فى الدعوى الجنائية ـ **تدخل فى الاختصاص الولائى لجهة قضائية أخرى مثل القضاء الادارى** ، فانه من المقرر قانونا أنه ليس للمحاكم الجنائية تأويل الأمر الادارى أو وقف تنفيذه • فاذا عرضت للمحكمة ـ أثناء نظرها الدعوى مسألة من اختصاص القضاء الإدارى ، يتوقف الفصل فى الدعوى على الفصل فيها ـ يتعين عليها أن توقف الدعوى حتى يفصل فى هذه المسألة من الجهة المختصة •

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر أنه ليس للمحاكم الجنائية تأويل الأمر الادارى أو وقف تنفيذه فاذا عرضت للمحكمة أثناء نظرها الدعوى مسألة من اختصاص القضاء الادارى ، يتوقف الفصل فى الدعوى على الفصل فيها ، يتعين عليها أن توقف الدعوى حتى يفصل فى هذه المسألة من الجهة المختصة ••• (١٥) •

ـ شروط الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل فى مسألة أخرى :

يشترط فى الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل فى مسألة أخرى أو فى دعوى أخرى فى المبانى شرطان : الشرط الأول : أن يكون الدفع جديا غير مقصود به مجرد المماطلة أو التسويف • والشرط الثانى : أن تكون المسئولية الجنائية متوقفة على نتيجة الفصل فى المسألة المدعى بها • فاذا رأت المحكمة الجنائية أن المسئولية الجنائية قائمة على كل حال فلا محل للايقاف ، اذ يكون الدفع فى هذه الحالة ظاهر البطلان •

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ••• من المقرر أيضا أنه يشترط فى الدفع بطلب الايقاف الى حين الفصل فى مسألة فرعية ، أن يكون جديا غير مقصود به مجرد المماطلة والتسويف ، وأن تكون المسئولية متوقفة على نتيجة الفصل فى المسألة المدعى بها •

لما كان ذلك ، وكان الطاعن ـ فضلا عن أنه لم يقدم أى دليل للمحكمة على اقامة الطعن المشار اليه أمام القضاء الادارى ـ فان البين من مساق دفاعه ودلالة مستنداته ، أنه يوجه طعنه المذكور الى قرار الهدم الصادر من السلطة

---

(١٥) نقض جنائى ٢٨/٣/١٩٧٧ مجموعة محكمة النقض ٢٨ ـ ٤٢١ ـ ٨٨ •

القائمة على أعمال التنظيم ، بعد أن أقام الطاعن البناء خارج خط التنظيم ، مما لا يتعلق بأمر مسئوليته عن أعمال الهدم التى أسندت اليه ، والسابقة على صدور قرار الهدم المطعون عليه من جانبه أمام القضاء الادارى ، وهو ما كشف عنه تقرير الخبير . هذا بالاضافة الى ان الطاعن قال بلسان محاميه ، أن مصير الطعن المقام منه أمام جهة القضاء الادارى كان الرفض ، مما يدل على عدم جديته .

واذ انتهت المحكمة - بحكمها المطعون فيه - الى ادانة الطاعن عن التهم المسندة اليه ، فانها تكون قد ارتأت ضمنا عدم وقف سير الدعوى الجنائية ، لاستصدار حكم من جهة القضاء الادارى ملتزمة تطبيق القانون الصحيح .

واذ كان ما تقدم ، فان الدفع الذى أبداه المدافع عن الطاعن بوجوب وقف الدعوى ، يكون دفعا ظاهر البطلان ، فلا تثريب على المحكمة ان سكتت عنه ايرادا وردا عليه »(١٦) .

- ويلاحظ أن تقدير جدية الدفع بالايقاف هو أمر موضوعى ، تفصل فيه محكمة الموضوع ، لبيان ما اذا كانت حقيقة الدفع تستوجب وقف الدعوى ، أو انه دفع لا يؤيده الظاهر ، وانه قصد به عرقلة السير فى الدعوى وتأخير الفصل فيها .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« **المادة ٢٢٢ من قانون الاجراءات الجنائية** ، وان أوجبت وقف الدعوى الجنائية ، اذا كان الحكم فيها يتوقف على نتيجة الفصل فى دعوى جنائية أخرى ، الا انها **لم تقيد المحكمة فى تقدير جدية الدفع بالايقاف** ، وما اذا كان يستوجب وقف الدعوى ، أو انه دفع لا يؤيده الظاهر ، قصد به عرقلة السير فى الدعوى وتأخير الفصل فيها »(١٧) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« متى كان الثابت من مطالعة محضر جلسة المحاكمة ، ان المدافع عن الطاعنين ، وان استهل مرافعته بطلب سماع شهود الاثبات ومناقشتهم ، الا أنه عاد وتنازل عن طلبه ، بعد أن أطلعته المحكمة على ما جاء بالأوراق

---

(١٦) نقض جنائى ١٩٧٧/٣/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٤٢١ - ٨٨ .

(١٧) نقض جنائى ١٩٦٦/٤/١٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٢ - ٤٦٠ - ٨٨ .

من عدم الاستدلال عليهم • ثم ترافع فى موضوع الدعوى طالبا الحكم ببراءة الطاعنين ، ومن ثم فليس له من بعد أن ينعى على المحكمة قعودها عن سماع هؤلاء الشهود ، لما هو مقرر من أن للمحكمة أن تستغنى عن سماع شهود الاثبات ، اذا ما قبل المتهم أو المدافع عنه ذلك صراحة أو ضمنا ، دون أن يحول عدم سماعهم أمامها من أن تعتمد فى حكمها على أقوالهم التى أدلوا بها فى التحقيقات ، ما دامت هذه الأقوال مطروحة على بساط البحث •

لما كان ذلك ، وكانت **المادة ٢٢٢ من قانون الاجراءات الجنائية** وان أوجبت وقف الدعوى الجنائية ، اذا كان الحكم فيها يتوقف على نتيجة الفصل فى دعوى جنائية أخرى ، الا أنها **لم تقيد حق المحكمة فى تقدير جدية الدفع بالايقاف** ، وما اذا كان يستوجب وقف الدعوى ، أو انه دفع لا يؤيده الظاهر قصد به عرقلة السير فى الدعوى وتأخير الفصل فيها •

وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى عدم جدية الدفع ، ودلل على ذلك بقوله « ان الحكم الذى سيصدر فى الدعوى الجنائية الأخرى لا يقيد المحكمة ، ولا يحوز قوة الشىء المحكوم فيه ، فى خصوصية الجناية المماثلة لاختلاف أطرافها » ، وهو تدليل سائغ ، ومن ثم فان ما ينعاه الطاعنان لذلك يكون غير سديد »(١٨) •

ـ كذلك يلاحظ ان الدفع بالايقاف هو دفع جوهرى ، وبالتالى يخضع لخصائص الدفع الجوهرى ، وهى التزام المحكمة بالرد عليه قبولا أو رفضا ، بالرد المدعم بالدليل ، فان أغفلت ذلك كان حكمها قاصر التسبيب ، وذلك على النحو الذى رأيناه عند الكلام عن الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة(١٩) •

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كان دفاع الطاعن الذى تمسك به وأصر عليه فى ختام مرافعته أمام كل من درجتى التقاضى ، بطلب ندب خبير هندسى لمعاينة المنزل محل الاتهام ، للتحقق من مدى صحة ما أورده محرر المحضر بشأنه من مخالفته للأوضاع القانونية ، يعد فى صورة هذه الدعوى دفاعا جوهريا ، اذ يترتب عليه ـ لو صح ـ تغير وجه الرأى فيها • فقد كان لزاما على المحكمة أن

---

(١٨) نقض جنائى ١٩/٣/١٩٨٠ مجموعة محكمة النقض ٣١ ـ ٤٢٩ ـ ٧٨ •

(١٩) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ •

تحققه ، بلوغا الى غاية الأمر فيه ، أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدى الى اطراحه ٠

أما وهى لم تفعل ، مكتفية فى حكمها المطعون فيه ، بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه القائمة على أقوال مهندس التنظيم — محرر المحضر — مع أن هذه الأقوال التى عول عليها الحكم المستأنف فى قضائه ، هى بذاتها التى يجحدها الطاعن ، وينصب عليها دفاعه بطلبه هذا ، بغية اظهار وجه الحق فيه وبيان مدى مطابقته للواقع ٠ فان الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بما يعيبه ويستوجب نقضه والاحالة »[٢٠] ٠

— ويلاحظ أن قواعد الاثبات فى المواد الجنائية ليست من النظام العام ، بخلاف قواعد الاثبات فى المواد المدنية فانها من النظام العام ٠
وترجع هذه التفرقة الى أن الاثبات الجنائى حر ، أما الاثبات المدنى فهو مقيد٠ فالأصل فى المحاكمات الجنائية ان العبرة فى الاثبات هى باقتناع القاضى ، بناء على التحقيقات التى يجريها بنفسه واطمئنانه الى الأدلة التى عول عليها فى قضائه بادانة المتهم أو براءته ، الا اذا قيده القانون بدليل معين ٠

أما اثبات المسائل الفرعية المدنية التى يتوقف عليها الفصل فى الدعوى الجنائية ، فان القاضى الجنائى يتعين عليه الالتزام بقواعد الاثبات المقررة فى القانون المدنى ، مثل اثبات العقود المدنية اذا كانت أساسا للجريمة ٠

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« الأصل أن مراعاة قواعد الاثبات فى المواد الجنائية لا شأن لها بالنظام العام ، فكما يملك الخصم أن يقر بالحق لخصمه ، فيعفيه بذلك من اقامة الدليل عليه ، فانه يجوز له أن يتنازل صراحة أو ضمنا عن حقه فى التمسك بالاثبات بالطريق الذى رسمه القانون ، ويقبل منه أى دليل سواه »[٢١] ٠

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« الأصل فى المحاكمات الجنائية ، أن العبرة هى باقتناع القاضى بناء

---

(٢٠) نقض جنائى ١٩٧٦/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٧ — ٦٣٩ — ١٤٢ ٠
— نقض جنائى ١٩٧١/٣/١٥ مجموعة محكمة النقض ٢٢ — ١ — ٢٥٢ — ٦١ ٠
(٢١) نقض جنائى ١٩٧٥/٥/١١ مجموعة محكمة النقض ٢٦ — ٤١٠ — ٩٤ ٠

على التحقيقات التى يجريها بنفسه ، واطمئنانه الى الأدلة التى عول عليها فى قضائه بادانة المتهم أو براءته ، الا اذا قيده القانون بدليل معين ، كما هو الشأن بالنسبة لاثبات وجود عقد الأمانة ، فى جريمة خيانة الأمانة ، حيث يتعين التزام قواعد الاثبات المقررة فى القانون المدنى ٠ ـ أما واقعة الاختلاس أى التصرف الذى يأتيه الجانى ، ويشهد على أنه حول حيازته الى حيازة كاملة ، أو نفى هذا الاختلاس ويدخل فيه رد الشىء موضوع عقد الأمانة ، فانها واقعة مادية يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات ، بما فيها البينة رجوعا الى الأصل وهو مبدأ حرية اقتناع القاضى الجنائى »(٢٢) ٠

(٢٢٨) ٤ ـ الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ، بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده :

تنص **المادة ٣/٤١٧ من قانون الاجراءات الجنائية** على أنه :

« أما اذا كان الاستئناف مرفوعا من غير النيابة العامة ، فليس للمحكمة الا أن تؤيد الحكم أو تعدله لمصلحة رافع الاستئناف ٠ ويجوز لها اذا قضت بسقوط الاستئناف أو بعدم قبوله أو بعدم جوازه أو برفضه ، أن تحكم على رافعه بغرامة لا تجاوز خمسة جنيهات » ٠

ويبين من هذه الفقرة ان **الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ، بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده ، يقوم على أساس عدم الاضرار بالمركز المكتسب من حكم محكمة أول درجة** ، اذا كان فى مكنة المتهم المستأنف أن يرتضى ذلك الحكم وهو ما يستأنف الا للحصول على مركز أفضل ٠ ومن الأمور التى تجافى العدالة أن يوصله حكم محكمة ثانى درجة الى مركز أسوأ ، من المركز الذى كان قد أوصله اليه حكم محكمة أول درجة ٠ ومن هنا كان الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ، بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده ٠

ويلاحظ ان **الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ، بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده ، قد يؤدى الى الحكم بما يخالف القانون** ، وذلك فى الفروض التى يكون فيها التطبيق السليم للقانون فيه اساءة للمتهم ٠ ويتحقق ذلك عندما تخطىء محكمة أول درجة فى حكمها ، وتقضى بعقوبة أخف من العقوبة التى ينص عليها القانون للجريمة ، بأن تنزل عن الحد الأدنى المقرر

---

(٢٢) نقض جنائى ١٩٧٥/١/١٩ مجموعة محكمة النقض ٢٦ ـ ٦٥ ـ ١٥ ٠

للجريمة دون سند قانونى ، أو تغفل النص على عقوبة تكميلية وجوبية ، ويستأنف المتهم وحده الحكم . عندئذ تلتزم محكمة ثانى درجة بعدم الاساءة اليه تطبيقا للدفع المذكور ، وعليها اما أن تؤيد الحكم أو تعدله لصالح المتهم ، لكن لا تملك الغاءه(٢٣) .

- ومن التطبيقات العامة لهذا الدفع :

تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ومن حيث أنه يبين من الأوراق ، او الدعوى الجنائية أقيمت على المطعون ضدها لمحاكمتها بتهمة الضرب . فقضت محكمة أول درجة حضوريا بحبسها **ستة أشهر** . ولما استأنفت وحدها هذا الحكم ، قضت المحكمة الاستئنافية حضوريا بعدم اختصاصها بنظر الدعوى ، وباحالتها للنيابة العامة لأن **الواقعة جناية** ، على هدى ما ثبت من التقرير الطبى الشرعى .

لما كان ذلك ، وكان النص فى الفقرة الثالثة من المادة ٤١٧ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه « اذا كان الاستئناف مرفوعا من غير النيابة العامة ، فليس للمحكمة الا أن تؤيد الحكم أو تعدله لمصلحة رافع الاستئناف » ، يدل على أنه اذا كان الاستئناف مرفوعا من المتهم وحده دون النيابة العامة ، فليس للمحكمة الاستئنافية أن تحكم بعدم اختصاص محكمة أول درجة بنظر الدعوى ، اذا ما ثبت لها ان الواقعة المرفوعة بها الدعوى فى حقيقتها جناية ، لما فى ذلك من تسوىء لمركز المستأنف ، ولا يكون أمامها فى هذه الحالة الا أن تؤيد الحكم بالادانة الابتدائى أو تعدله لمصلحة المستأنف ، بعد أن حاز قضاؤه الضمنى بالاختصاص قوة الأمر المقضى .

واذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى - على خلاف ذلك - بعدم الاختصاص بنظر الدعوى لأن الواقعة جناية ، فانه يعد منهيا للخصومة - على خلاف ظاهره - لأنه سوف يقابل حتما بقضاء محكمة الجنايات بعدم اختصاصها بنظر الدعوى فيما لو رفعت اليها ، اذ لا اختصاص بنظرها على مقتضى القانون ، بغض النظر عن حقيقة وصفها ، بعد أن صار هذا الاختصاص معقودا لمحكمة الجنح وحدها ، ومن ثم يكون الطعن بطريق النقض فى الحكم المائل جائزا .

---

(٢٣) الدكتور مامون سلامة المرجع السابق ص ١١٥٢ .

لما كان ذلك ، وكانت النيابة العامة في مجال المصلحة أو الصفة فى الطعن ، انما هى خصم عادل ، تختص بمركز قانونى خاص ، بمثابتها تمثل الصالح العام وتسعى الى تحقيق موجبات القانون من جهة الدعوى الجنائية ، فلها بهذه المثابة أن تطعن فى الأحكام ، وان لم يكن لها كسلطة اتهام مصلحة خاصة فى الطعن ، بل كانت المصلحة للمحكوم عليه — كما هو الحال فى الطعن الماثل — ومن ثم فان مصلحتها فى هذا الطعن تكون قائمة ، ويكون الطعن — وقد استوفى باقى أوجه الشكل المقرر فى القانون مقبولا شكلا ٠

لما كان ما تقدم ، وكان **الحكم المطعون فيه — بما تضمنه قضاؤه سالف الذكر من تسوىء لمركز المطعون ضدها فى استئنافها — قد خالف القانون** ، فأنه يتعين نقضه ٠ واذ كانت هذه المخالفة قد حجبت المحكمة عن نظر موضوع الاستئناف ، فأنه يتعين أن يكون مع النقض الاعادة »(٢٤) ٠

— ومن التطبيقات الخاصة بقانون المبانى لهذا الدفع :

تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لا يصح أن يضار المتهم بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده ٠ ولما كانت العقوبة المقضى بها بالحكم الابتدائى ، لم تتضمن الزام المطعون ضده أداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص ، بالنسبة الى جريمة اقامة البناء بدون ترخيص ، على الرغم من وجوب ذلك طبقا لما تقضى به المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى ٠

فانه وقد سكتت النيابة العامة عن استئناف الحكم الصادر من محكمة أول درجة — ما كان يجوز للمحكمة الاستئنافية وقد اتجهت الى ادانة المطعون ضده بتلك الجريمة — أن تصحح هذا الخطأ »(٢٥) ٠

---

(٢٤) نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٤ طعن ١٣٤٤٩ لسنة ٥٩ قضائية ٠
— نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١٧٥٦ لسنة ٥٩ قضائية ٠
— نقض جنائى ١٩٩٠/٢/٢٥ طعن ٦٧٥١ لسنة ٥٨ قضائية ٠
— نقض جنائى ١٩٨٩/١٢/٢٨ طعن ٤٨٩١ لسنة ٥٨ قضائية ٠
— الموسوعة الذهبية — الاصدار الجنائى — ملحق رقم (٦) ص ٣٩٠ و٤١٠ و٤٢٢ ٠
— نقض جنائى ١٩٨٤/١/١٨ مجموعة محكمة النقض ٣٥ — ٦٢ — ١١ ٠
— نقض جنائى ١٩٧١/١٢/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٢ — ٣ — ٦٩٧ — ١٦٩ ٠
(٢٥) نقض جنائى ١٩٦٦/١٢/١٣ مجموعة محكمة النقض ١٧ — ٣ — ١٢٥٣ — ٢٤٠ ٠
— نقض جنائى ١٩٦٧/٣/٢٧ مجموعة محكمة النقض ١٨ — ١ — ٤٣٩ — ٨٣ ٠
— نقض جنائى ١٩٦٧/٣/٢٧ طعن ١٣٩ لسنة ٢٧ قضائية ٠

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان المقرر ان محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف ، الذى تسبغه النيابة العامة ، على الفعل المسند الى المتهم ، ومن واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها ، وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقا صحيحا ، وكل ما تلتزم به فى هذا النطاق ، ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الاحالة أو طلب التكليف بالحضور •

واذ كان يبين من الحكم المطعون فيه ، أنه ثبت فى حق المطعون ضده اقامته بناء على أرض قبل صدور الموافقة على تقسيمها ، وكان الفعل المادى لهذه الجريمة ، يكون جريمة أخرى هى اقامة البناء بغير ترخيص ، مما كان يتعين معه على المحكمة توقيع عقوبة **الغرامة التى لا تقل عن خمسة جنيهات ،** فضلا عن **ضعف رسوم الترخيص** ، وهى العقوبة الأشد المقررة لجريمة البناء بغير ترخيص ، غير أنه لما كان **الحكم المطعون فيه قد نزل بالعقوبة عن الحد الأدنى المقرر** وهو خمسة جنيهات ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون •

لما كان ذلك ، وكانت العقوبة المقضى بها ، لم تتضمن الزام المطعون ضده أداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص ، الا أنه لما كانت النيابة العامة قد سكتت عن استئناف ذلك الحكم ، فانه **ليس للمحكمة الاستئنافية أن تصحح هذا الخطأ ، اذ لا يصح أن يضار المتهم بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده •**

لما كان ما تقدم ، وكان الوصف الجديد الذى يتعين معاقبة المطعون ضده على مقتضاه لم يبن على وقائع جديدة غير التى كانت أساسا للدعوى المرفوعة ، ولا يضيف جديدا يستأهل لفت نظر الدفاع ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه نقضا جزئيا ، وتصحيحه بجعل الغرامة المقضى بها خمسة جنيهات »(٢٦) •

---

(٢٦) نقض جنائى ١٩٧٢/١١/٥ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ٣ - ١١٤٣ - ٢٥٩ •

ملاحق الكتاب

القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء(١)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه ·

الباب الأول(٢)
فى توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١ - فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ، يحظر على أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها ، اقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب اجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، الا بعد **موافقة لجنة يصدر بتشكيلها** وتحديد اختصاصاتها واجراءاتها والبيانات التى تقدم اليها ، **قرار من وزير الاسكان والتعمير** وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص ·

وتصدر اللجنة المشار اليها قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الاسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير ·

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد ، ومتى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة ·

مادة ٢ - تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٦ ·

(٢) ألغيت سائر أحكام الباب الأول وذلك طبقا للمادة ١٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ·

شرطا لمنح ترخيص البناء طبقا لأحكام هذا القانون .

ولا يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية الى خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة الا بعد موافقة اللجنة المذكورة .

مادة ٣ - تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها ، فاذا انقضت هذه المدة دون الشروع فى التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر فى تجديد الموافقة لمدة مماثلة .

ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الاجمالية والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة ، مع التجاوز بما لا يزيد على عشرة فى المائة من هذه التكاليف .

واذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة فى المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها .

ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان قرارها ان كان بالرفض .

الباب الثانى
فى تنظيم المبانى

مادة ٤(١) - لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - الجريدة الرسمية العدد (٢٢ مكرر) فى ١٩٨٣/٦/٧ وكان النص قبل التعديل كالآتى :

مادة ٤ - لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشىء أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام .

ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار اليها بالفقرة الأولى الا اذا كانت مطابقة

أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من **الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم** أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون ٠

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشىء أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام ٠

ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار اليها فى الفقرة الأولى الا اذا كانت **مطابقة لأحكام هذا القانون** ومتفقة مع **الأصول الفنية** والمواصفات العامة **ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية** التى تحددها اللائحة التنفيذية ٠

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما أو خاصا وتحدد **التزامات المرخص له** عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه ٠

كما تحدد اللائحة التنفيذية **الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية** فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقاعد الخاصة بالواجهات الخارجية ٠

مادة ٥ - يقدم طلب الحصول على الترخيص الى **الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم** مرفقا به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعماريه والانشائية والتنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية وعلى هذه الجهة أن تعطى الطالب ايصالا باستلام الطلب ومرفقاته ، ويجب أن يكون طلب الترخيص فى أعمال الهدم موقعا عليه من المالك أو من يمثله قانونا ٠

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها **موقعا عليها من مهندس**

لأحكام هذ. القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية ٠

وتبين للائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه ٠

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية ٠

نقابى متخصص وفقا للقواعد التى يصـدر بهـا قرار من وزير الاسـكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين ٠

ويكون المهندس المصـمم مسـئولا مسـئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وعليه الالتزام فى اعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصـفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الأعداد ، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصـميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون ٠

مـادة ٦ ـ تتولى **الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم** فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوما من تاريخ تقديمه ، على أنه فى الحالات التى تلزم فيها موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المـادة (١) فيكون هذا الميعاد من تاريخ اخطار الجهة المذكورة بالموافقة وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التى يجب فيها البت فى الطلب خلال مدة أقل ٠

واذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له قامت باصـدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد الأصول والرسومات وصورها ويحدد فى الترخيص خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البنـاء الذى يجب على المرخص له اتبـاعه وعرض الشـوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البنـاء وأية بيانات يتطلبها أى قانون آخر ٠

أما اذا رأت تلك الجهة وجوب اسـتيفاء بعض البيانات أو المسـتندات أو الموافقات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، أعلنت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب، ويتم البت فى هـذه الحالة فى طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ اسـتيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة ٠

مادة ٦ مكررا(١) ـ يـكون الترخيص بتنفيـذ الأعمـال الواردة بالرخصة على **مرحلتين :**

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسـات حتى منسوب

---

(١) المـادة ٦ مكررا مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا فى ١٩٩٢/٧/١ ٠

أرضية الدور الأرضي .

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقي الأعمال المرخص بها اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا **تحديد المدة** التي يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئي للمرحلة الأولى .

ومع مراعاة حكم المادة (٤) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المباني المرخص بها في المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

مادة ٧(٢) – يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء المدد المحددة للبت فيه ، دون صدور قرار مسبب من **الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم** برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو ادخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات ، ويلتزم طالب الترخيص في هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له .

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التعلية الا اذا كان الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها ، ويجب **الالتزام** في هذا الشأن **بالرسومات** الانشائية **السابق تقديمها** مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة .

كما يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص اذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة

---

(٢) الفقرة الثالثة من المادة رقم ٧ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

المجلس الشعبى المختص بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو اعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية ويجوز مدة هذه المدة بما لا يجاوز سنة واحدة أخرى .

مادة ٧ مكررا(١) - لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم **خطاب ضمان** غير مقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .

ويرد الخطاب الى المرخص له اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه ، كما لها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام هذا القانون ، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع واجراءات تقديم خطاب الضمان واستعاضة قيمة ما يخصم منه ورده .

مادة ٨(٢) - لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليات أيا كانت قيمتها الا بعد **أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين** .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :

١ - مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم .

٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى

---

(١) المادة ٧ مكررا مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

(٢) الفقرتان الأولى والثانية من المادة ٨ مستبدلتان بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه .

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان القواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالأسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد .

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد .

مادة ٩ - اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى ، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فى الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وفى تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعا فى التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات .

مادة ١٠ - يكون طالب الترخيص مسئولا عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص .

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض .

مادة ١١ - يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها بأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة .

ولا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة ، الا بعد الحصول على تراخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم . أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها باثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها وذلك كله وفقا للأحكام والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها .

مادة ١١ مكررا(١) - يلتزم طالب البناء بتوفير **أماكن مخصصة لايواء السيارات** يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ولا تسرى الفقرة السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

كما يلتزم طالب الترخيص **بتركيب العدد اللازم من المصاعد** بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١١ مكررا (١)(٢) - فى حالة تراخى المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه **ضد الحريق** طبقا للاشتراطات الفنية فى العقار المملوك له وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو فى حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا .

فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات

---

(١) المادة ١١ مكررا مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار المادة اليه .
(٢) المادة ١١ مكررا (١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين فى المائة من صافى الايراد وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقت فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية ٠

ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها وذلك بقرار من المحافظ المختص ٠

فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ٠ ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك ٠

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة وتنشر فى الوقائع الرسمية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى لمجلس الدولة ٠

مادة ١٢ - مع مراعاة أحكام المادة السابقة ، يلتزم طالبوا البناء بأن **يعهدوا الى مهندس** نقابى معمارى أو مدنى ، **بالاشراف على تنفيذ الأعمال** المرخص فيها اذا زادت قيمتها على خمسة آلاف جنيه ويكون المهندس مسئولا مسئولية كاملة عن الاشراف على تنفيذ هذه الأعمال وللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة أن تلزم طالبى البناء بذلك فى الحالات الأخرى التى تحددها وتقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القدر ٠

ويصدر وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين قرارا ببيان الحالات التى يكون الاشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها ٠

وعلى الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم الى الجهة الادارية بشئون التنظيم تعهدا كتابيا من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها ٠

وعلى المهندس فى حالة تخلفه لأى سبب من الاشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك ، وفى هذه الحالة توقف الأعمال ٠

وعلى الطـالب اذا أراد الاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندسا نقابيا آخر مع تقديم التعهد المشار اليه فى الفقرة السابقة •

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات ، وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها •

مـادة ١٢ مكررا(١) — يتعين عنـد الشروع فى البنـاء أو التعليـة أو الاسـتكمال أن توضع فى مـكان ظاهر من موقع البنـاء لافتة يبين فيها مـا يلى :

— رقم الترخيص وتاريخ صدوره •
— نوع المبنى ومستوى البناء •
— عدد الأدوار المرخص باقامتها •
— عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك •
— اسم المـالك وعنوانه •
اسم المهندس المشرف على التنفيذ •
— اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه •
— اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها •

ويصـدر بنموذج هذه اللافتة ومواصـفاتها قرار من الوزير المختص بالاسكان •

ويكون كل من المـالك والمقـاول مسئولا عن اقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ •

ويجب على المـالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يتضمن هذا الاعلان البيانات التى يجب ادراجها باللافتة المشار اليها •

وتسرى الأحـكام السابقة على المبانى التى يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحـكامه •

---

(١) المـادة ١٢ مكرراً مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه •

ويلتزم المالك والمقاول باقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه ٠

مادة ١٢ مكررا (١)(١) - يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار **الوحدات** الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج **يتضمن كافة البيانات** المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات ٠

مادة ١٣ - يصدر باعتماد **خطوط التنظيم** للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الأعلى المختص ٠

ومع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور القرار المشار اليه فى الفقرة السابقة اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا ، أما أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها ٠

واذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا ٠

مادة ١٣ مكررا(٢) - **ينشأ جهاز يسمى التفتيش الفنى على أعمال البناء** يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق باصدار التراخيص بانشاء المبانى أو اقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية ٠

ويصدر بتنظيم العمل بهذا **الجهاز** وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين

---

(١) المادة ١٢ مكررا (١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه ٠

(٢) المادة ١٣ مكررا مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه ٠

فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية ·

مادة ١٤(١) - يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص **صفة الضبط القضائى** · ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها واثبات ما يقع من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها ·

وعلى الأشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد ·

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية **عقبات فى سبيل تنفيذها** وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية ·

مادة ١٥(٢) - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الادارى ، فاذا تعذر اعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ·

ويكون **للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم** اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب

---

(١) المادة ١٤ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه ·

(٢) المادة ١٥ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه ·

المخالفة بشرط عـدم الأضرار بحقوق الغير حسن النية ولمـدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك ٠ وفى جميع الأحوال تضع الجهة الادارية **لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة** وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات ٠

ويكون المـالك مسئولا عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها ٠

مادة ١٦(١) - يصـدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشـكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعمـاريين والمدنيين من غير العاملين **بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم** ممن لهم خبرة لا تقل عن عشرة سنوات قرارا مسببا بازالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسةعشر يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمـادة السابقة ٠

ومع عدم الاخـلال بالمحـاكمة الجنائية يجوز للمحـافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السـابقة التجـاوز عن الازالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية ٠

وفى جميـع الأحوال لا يجوز التجـاوز عن المخالفات المتعلقة بعـدم الالتزام بقيود الارتفـاع المقررة طبقا لهـذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات ٠

---

(١) مـادة ١٦ معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه ٠ وكان النص قبل التعديل كالآتى :

« مـادة ١٦ - يكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بقرار مسبب يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المـادة السابقة أن تقوم بازالة المبانى أو أجزائها التى تقام بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بهذا القانون اذا كان يترتب على بقائها الاخلال بمقتضيات الصالح العام ، ولم يتم المالك بالتنفيذ خلال المدة المناسبة التى تحددها له تلك الجهة ٠

وللجنة المذكورة فى سبيل ذلك الحق فى أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه أن وجدوا ، دون حاجة الى أية اجراءات قضائية ٠

وتتم الازالة بمعرفة الجهة المذكورة بنفسها وبواسطة من تعهد اليه ذلك ويتحمل المـالك نفقات الازالة وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى » ٠

وللمحـافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع الى اللجنة المشار اليها فى الفقرة الأولى ·

مادة ١٧(١) **-** على ذوى الشأن أن يبادروا الى **تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة** ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، ويخطر بذلك ذوو الشـأن بكتاب موصى عليه ·

فاذا امتنعوا عن التنفيـذ أو انقضت المـدة دون اتمامه ، قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الادارى ·

وللجهـة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا دون حاجة الى أية اجراءات قضائية ·

واذا اقتضت أعمـال التصـحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة ·

ولشـاغلى البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصليح دون حاجة الى موافقة المـالك ويتـم ذلك بالطريق الادارى فى حـالة امتنـاعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى انهاء عقد الايجار ·

مادة ١٧ مكررا - لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبينة أو أى من وحداتها بخدماتها ، الا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صـدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحـكام هذا القانون ولائحته

---

(١) مـادة ١٧ معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه · وكان النص قبل التعديل كالآتى :

مـادة ١٧ - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشان بالطريق الادارى وتبين اللائحة التنفيذية الاجراءات الواجب اتخاذها فى حالات تعذر الاعلان ·

ويجوز للجهة المذكورة خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها ·

التنفيذية(١) •

مادة ١٧ مكررا (١) - يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتى :

١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا •

٢ - أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات اذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان •

ويقع باطلا بطلانا مطلقا أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف •

مادة ١٨(٢) - تفصل محكمة القضاء الادارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو ازالتها أو تصليحها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك •

مادة ١٩ - ملغاة(٣) •

---

(١) المادتان ١٧ مكررا و١٧ مكررا (١) مضافتان بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه •

(٢) مادة ١٨ معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه •

(٣) مادة ١٩ ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه وكان النص قبل الالغاء :

مادة ١٩ - لذوى الشأن وللجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم حق الاعتراض على القرارات التى تصدرها « لجان التظلمات » المنصوص عليها فى المادة ١٥ وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانهم بها أو من تاريخ انقضاء الميعاد المقرر للبت فى التظلم بحسب الأحوال ، والا أصبحت نهائية •

وتختص بنظر هذه الاعتراضات لجنة «استئنافية» تشكل بمقر اللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة من :

- رئيس محكمة يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة (رئيسا) •
- ممثل وزارة الاسكان والتعمير باللجنة التنفيذية للمحافظة أو من ينوب عنه •
- اثنين من أعضاء الوحدة المحلية للمحافظة يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة •
- اثنين من المهندسين أحدهما معمارى والآخر مدنى يختارهما المحافظ •
- وللجنة الاستعانة فى أعمالها بمن ترى الاستعانة بهم من ذوى الخبرة ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص ، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل

مادة ٢٠ - ملغاة(١) .

الباب الثالث
فى العقوبات

مادة ٢١ - ملغاة(٢) .

مادة ٢٢(٣) - مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب **بالحبس وبغرامة** لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و٥ و٦ مكررا و٧ و٨ و٩ و١١ و١٢ و١٣ و١٤

من أعضائها من بينهم اثنين من المهندسين ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى فيه رئيس اللجنة .

وعلى اللجنة أن تبت فى الاعتراضات المقدمة اليها خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ تقديمها ، ويكون قراراتها نهائية .

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والاجراءات التى تسير عليها اللجنة فى أعمالها وكيفية اعلان قراراتها الى ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

(١) المادة ٢٠ ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه وكان نصها قبل الالغاء كالآتى :

مادة ٢٠ - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ القرار النهائى الصادر من اللجنة المختصة بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى .

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه يتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة اللازمة للتصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

ولشاغل البناء الحق فى العودة الى العين فور تصليحها دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ، ما لم يكن قد أبدى الشاغل رغبته كتابة فى انهاء عقد الايجار .

(٢) المادة ٢١ ملغاة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (م ١٢) .

(٣) المادة ٢٢ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ السابق الاشارة اليه .

و١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب **بالحبس** مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من **يستأنف أعمالا** سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين **المقاول** الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

على أنه اذا اقتصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال **التشطيبات** الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا **تجاوز ألف جنيه** .

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها **بالحبس** مدة لا تجاوز شهرا **وبغرامة** لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين .

مادة ٢٢ مكررا(*) - تكون العقوبة **السجن** مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة **للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم** بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .

ويعاقب(١) بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار اليهم فى المادتين ١٣ مكررا و١٤ من

(*) المادة ٢٢ مكررا مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه .

(١) الفقرة الثانية من المادة ٢٢مكررا مستبدلة بالقانون رقم٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

هذا القانون وذلك اذا أهمل أى منهم اهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى •

مادة ٢٢ مكررا (١)(١) :

يجب **الحكم** فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون **بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة** بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالازالة أو التصحيح •

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة يحكم بغرامة اضافية لا تقل على مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه •

مادة ٢٢ مكررا (٢)(٢) :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب **بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه** أو باحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب احدى الأفعال الآتية :

١ ـ الامتناع عن اقامة المكان المخصص لايواء السيارات أو التراخى فى ذلك **أو** عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص •

٢ ـ الامتناع أو التراخى فى تركيب **المصعد** في المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى اجراء هذا التركيب •

٣ ـ الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار **الحريق** •

٤ ـ عدم تضمين **عقود بيع أو ايجار** الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا (٩) •

---

(١) المادة ٢٢ مكررا (١) مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه •

(٢) المادة ٢٢ مكررا (٢) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه •

٥ - عدم ابقاء اللافتة المنصوص عليهـا فى المادة ١٥ فى مكانهـا واضحة البيانات •

مادة ٢٣ - تقضى المحكمة باخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقررة ازالتها ، فاذا لم يتم الاخلاء فى المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الادارى •

واذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه ، حرر محضر ادارى بأسمائهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى المختص باخطارهم بالاخلاء فى المدة التى تحددها ، فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى •

وفى جميع الأحوال يجب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة ، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ما لم يبد رغبته فى انهاء عقد الايجار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت •

ولشاغلى البناء الحق فى العودة الى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه •

مادة ٢٤ - يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من ازالة أو تصحيح أو استكمال ، وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار •

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة •

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من ازالة أو تصحيح أو استكمال • وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية اليه ، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة •

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة ، وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الايقاف •

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التي اتخذت فى شأنها الاجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٢٥ - يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود اليه بادارته مسئولا عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة .

كما يكون الشخص الاعتبارى مسئولا بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود اليه بادارته أو أحد العاملين فيه .

مادة ٢٦ - ملغاة(١) :

مادة ٢٧(٢) - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة

---

(١) المادة ٢٦ ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه وكان النص قبل الالغاء الآتى :

مادة ٢٦ - وتكون العقوبة السجن لمدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد او الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم او التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات .

وفضلا عن ذلك يحكم بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين ، ويحظر التعامل مع المقاول المسند اليه التنفيذ وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة ، وفى حالة العود يكون الشطب او حظر التعامل بصفة دائمة .

ويعد شريكا بالمساعدة كل من تقاعس أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ .

(٢) المادة ٢٧ معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه وكان نصها قبل التعديل كالآتى :

مادة ٢٧ - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى .

الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الأداري ٠

وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه أن وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة الى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة ١٧ ٠

الباب الرابع
الأحكام العامة والختامية

مادة ٢٨ - مع عدم الاخلال بأحكام المادة ٥ من قانون العقوبات تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المبانى المرخص فى اقامتها قبل العمل به ، وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص ٠

مادة ٢٩(١) - تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلى ٠

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران ، اعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ٠ وذلك دون المساس بحقوق الغير ٠

---

(١) المادة ٢٩ معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه وكان النص قبل التعديل كالآتى :

« مادة ٢٩ - تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلى ، أما القرى والجهات الأخرى فلا يسرى فيها الا بقرار من وزير الاسكان والتعمير بناء على طلب المحافظ المختص ٠

ويجوز تحقيقا لمصلحة عامة او لاسباب تاريخية او ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران ، اعفاء مدينة او قرية او جهة من تطبيق بعض احكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية او القرارات الصادرة تنفيذا له ٠ كما يجوز اعفاء مبنى بذاته من تطبيق بعض هذه الأحكام تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية ، وذلك دون المساس بحقوق الغير ٠

وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الاعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلى المختص » ٠

وفي جميع الحالات يحظر الاعفاء من قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، كما لا يجوز الاعفاء فى حالات فردية من قيود الارتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة فى القوانين واللوائح .

مادة ٣٠(١) — تختص بنظر طلبات الاعفاء وفقا لأحكام المادة السابقة ، ووضع الشروط البديلة التى تحقق الصالح العام فى حالة الموافقة على طلب الاعفاء ، لجنة للاعفاءات تشكل من :

— ممثل لوزارة السياحة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .

— ممثل لأمانة الحكم المحلى بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .

— اثنين من رؤساء أقسام العمارة والتخطيط واثنين من رؤساء أقسام الانشاء بكلية الهندسة بالجامعات المصرية ، يختارهم وزير التعليم العالى لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .

— ثلاثة من ذوى الخبرة من المهندسين الاستشاريين يختارهم وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح مجلس نقابة المهندسين وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .

ويصدر بتشكيله قرار من وزير الاسكان والتعمير وتحدد اللائحة التنفيذية الاجراءات التى تسير عليها فى أعمالها .

وللجنة أن تستعين فى أعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والهيئات العلمية ، كما لها أن تستعين بالأفراد والجهات المعنية ببحوث ودراسات تنظيم المبانى .

ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة الا بحضور أكثر من نصف أعضائها ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وتكون مسببة ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه مقرر اللجنة .

(١) نصت المادة الخامسة من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه على الآتى :
« يضم الى عضوية اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٣٠ من القانون والمادة ٦٦ من قانون التخطيط العمرانى بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ممثل للمحافظة المختصة يختاره المحافظ عند نظر الموضوعات المتعلقة بها » .

وتعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير ، وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب ، وفى حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الاعفاء يصدر الوزير قرارا بالاعفاء يتضمن الشروط البديلة .

مادة ٣١(١) - يجوز للمحافظ المختص - متى اقتضت الظروف العمرانية - وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الاسكان والمرافق اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة فى هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له ، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية .

ويجب أن يتضمن القرار الصادر فى هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء .

مادة ٣٢ - تعدل بقوة القانون القرارات والتراخيص الصادرة طبقا لأحكام المادة ٨ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه باعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الارتفاع المقررة بالقانون المذكور ولائحته والقرارات المنفذة له ، وذلك بما يجعلها متفقة مع تلك القواعد .

ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التى لا تتفق مع القواعد المذكورة .

ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأدوار الداخلة فى نطاق الاعفاء اذا كان قد بدىء فى أعمالها الانشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ألا يعتبر تجهيز المهمات وتشوينها وأعمال شدة الخرسانة من قبيل البدء فى الانشاء فى تطبيق أحكام هذه الفقرة .

ولا يخل تطبيق أحكام هذه المادة بحق المرخص اليهم فى التعويض ان كان له مقتضى .

مادة ٣٣ - يصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص بشرط ألا تجاوز عشرة جنيهات .

---

(١) المادة ٣١ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

كما يحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده بشرط ألا تجاوز مائتى جنيه .

ويستمر العمل بالقرارات المحددة للرسوم الصادرة من جهات الاختصاص وذلك الى أن تصدر قرارات أخرى بتحديدها وفقا لأحكام القانون .

مادة ٣٤ - يصدر وزير الاسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به والى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات الحالية ، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون(*) .

مادة ٣٥ - يلغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٣٦ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٨ من رمضان سنة ١٣٩٦ (٢ سبتمبر سنة ١٩٧٦) .

أنور السادات

ملحوظة : صدر القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه والمعدل بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ والذى نشر بالجريدة الرسمية العدد ١٥ فى ١٩٨٤/٤/١٢ ويعمل بالتعديل من اليوم التالى لتاريخ نشره وقد نصت مواده الثالثة والرابعة والخامسة على الآتى :

(المادة الثالثة)

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

(*) أنظر اللائحة ص ٦٩٤ من هذا الكتاب .

أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذه ضده(١) ٠

وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهرا ، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون(٢) ٠

---

(١) ، (٢) معدلتان بالقانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ الجريدة الرسمية العدد ٢٧ (تابع) بتاريخ ١٩٨٦/٧/٣ ٠

اللائحة التنفيذية لقـانون المبـانى

وزارة الاسـكان والتعمير
قرار وزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧
باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
فى شان توجيه وتنظيم أعمال البنـاء(١)

وزير الاسكان والتعمير :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شان أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء ،

وعلى القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلى ،

وعلى القانون رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥ فى شأن التعاون الاستهلاكى ،

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمـال البنـاء ،

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم وزارة الاسكان والتعمير ،

وبنـاء على ما ارتآه مجلس الدولة ٠

قـــرر

مادة ١ — يعمل بأحـكام اللائحة التنفيذية لقـانون توجيه وتنظيـم أعمال البناء المرافقة ٠

مادة ٢ — ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ٠ ويعمل به من تاريخ نشره وذلك دون اخلال بأحكام المـادة ٧١ ٠

صدر فى ١٧ جمادى الأول سنة ١٣٩٧ (٥ مايو سنة ١٩٧٧) ٠

مهندس/حسن محمد محمد حسن

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٧٠ بتاريخ ٢٥ مارس سنة ١٩٧٨ ٠

اللائحة التنفيذية
لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء

البـاب الأول
لجان توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١ - يكون تشـكيل اللجان المنصوص عليهـا فى البـاب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه وتحديد اختصاصها واجراءاتها والبيانات التى تقدم اليها وفقا لأحـكام المواد التالية •

وتصـدر هذه اللجـان قراراتها وفقا لمواصـفات ومعايير مسـتويات الاسـكان المختلفة وأسس التـكاليف التقديرية المنصـوص عليها فى هـذه اللائحة •

الفصـل الأول
تشكيل اللجان وتحديد اختصاصها

مادة ٢ - تشـكل بديوان عام وزارة الاسكان والتعمير لجنة رئيسية لتوجيه استثمارات أعمال البناء ، وذلك على الوجه الآتى :

(١) وكيل الوزارة للتوجيه الفنى والمحليات — رئيسا

(٢) ممثل للأمانة العامة للحكم المحلى بدرجة وكيل وزارة
(٣) وكيل الوزارة للاحتياجات ومواد البناء
(٤) مدير عام الادارة العامة للاسكان
(٥) مدير عام الادارة العامة للتخطيط
(٦) مدير عام الادارة العامة للوائح والرخص
(٧) مدير عام الادارة العامة للشئون القانونية والتشريعية

— أعضاء

ويكون مدير الادارة العامة للاسكان مقررا لهذه اللجنة • وتختص هذه اللجنة بما يلى :

١ - توزيـع الاستثمارات المخصصة للبنـاء فى القطاع الخاص على المحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان •

٢ - تنظيـم اجراءات استصدار موافقـات البنـاء وأعمـال اللجـان

الفرعية بالمحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان ٠

٣ ـ متابعة اللجان الفرعية وتوجيهها ٠

٤ ـ النظر فى طلبات موافقات البناء بالنسبة للمبانى المستثمرة برأس مال عربى أو أجنبى وتقام وفقا لأحكام قانون استثمار المال العربى والأجنبى ٠

٥ ـ النظر فى طلبات موافقات البناء المقدمة من غير المصريين وتقام وفقا لأحكام قانون حظر تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء ٠

(٦) وضع القواعد المنظمة لتوزيع الاستثمارات بحسب المستويات المختلفة للمبانى ٠

مادة ٣ ـ تشكل لجنة فرعية لتوجيه استثمارات أعمال البناء فى القطاع التعاونى وذلك على الوجه الآتى :

(١) مدير عام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان رئيسا
(٢) مدير عام التعاون بالهيئة
(٣) مدير عام الشئون القانونية بالهيئة أعضاء
(٤) اثنين من المهندسين العاملين بالهيئة يختارهما رئيس مجلس ادارة الهيئة

وتختص هذه اللجنة بالنظر فى الطلبات التى تقدم طبقا للتشريعات المنظمة لعمل الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان ٠

مادة ٤ ـ تشكل بكل محافظة لجنة فرعية لتوجيه استثمارات أعمال البناء فى القطاع الخاص وذلك على الوجه الآتى :

(١) مدير مديرية الاسكان والتعمير رئيسا
(٢) أحد أعضاء ادارة الشئون القانونية بالمحافظة يختاره المحافظ أعضاء
(٣) ثلاثة من المهندسين يختارهم المحافظ تتفق تخصصاتهم مع طبيعة عمل اللجنة

وتختص هذه اللجنة بالنظر فى الطلبات التى تقدم من القطاع الخاص ٠

الفصل الثانى
البيانات التى تقدم الى اللجان والاجراءات التى تتبعها

مادة ٥ - يقدم طلب الحصول على موافقة اللجنة المختصة مع طلب الترخيص فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا والقرى والجهات التى يسرى فيها الباب الثانى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه من ذوى الشأن أو من يمثلهم قانونا الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية المختصة على النموذج رقم (١) المرافق لهذا القرار مرافقا به المستندات الآتية :

١ - عدد ٥ صور من النموذج رقم (٢) من المستوى المطلوب موقعا عليها من الطالب ومهندس المشروع ، ومستوفيا رسم دمغة نقابة المهن الهندسية الخاص بالمستندات •

٢ - خريطة مساحية لموقع المشروع ، ورسم تخطيطى بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٢٠٠ موضحا عليه حدوده وأبعاده ومستوفيا رسم دمغة المهن الهندسية الخاص بالمستندات •

٣ - نسخة من الرسومات الهندسية بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٢٠٠ موضحا عليها المساقط الأفقية والواجهات والقطاعات الرأسية ومقاساتها •

٤ - موافقة الجهات المعنية وذلك بالنسبة للمبانى غير السكنية (مثل المبانى الصناعية والثقافية والسياحية والرياضية والاجتماعية والدينية والتجارية ••• الخ) •

٥ - بيان موقع عليه من المالك يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد على أنه بالنسبة الى مشروعات استثمار المال العربى والأجنبى وحالات تملك غير المصريين للعقارات فانه يلزم بالاضافة الى المستندات السابقة تقديم ما يلى :

(أ) موافقة هيئة استثمار المال العربى والأجنبى بالنسبة للمشروعات التى تمول برأس مال عربى أو أجنبى •

(ب) موافقة مجلس الوزراء بالنسبة لتملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء •

(جـ) صورة من مستند الملكية •

مادة ٦ - تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مراجعة المستندات الخاصة بطلب الموافقة والتأكد من استيفائها ومطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة وارسالها الى اللجنة خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ تقديم الطلب ·

مادة ٧ - يقدم طلب الموافقة بالنسبة للمبانى التى تقام فى القرى والجهات التى تسرى فيها أحكام الباب الثانى من القانون رقم١٠٦ لسنة١٩٧٦ المشار اليه من ذوى الشأن مباشرة الى اللجنة الفرعية المختصة مستوفيا البيانات والمستندات الخاصة بطلب الموافقة ·

الفصل الثالث
انعقاد اللجان ونظام سير العمل بها

مادة ٨ - تنعقد اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٣ بدعوة من رئيسها مرة على الأقل كل شهر وكلما رأى رئيس اللجنة ضرورة لذلك ·

ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحا الا بحضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل ·

مادة ٩ - تنعقد اللجان الفرعية المنصوص عليها فى المادتين ٣ ، ٤ بصفة دورية كل أسبوعين وكلما رأى رئيسها ضرورة لذلك ·

ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحا الا بحضور رئيسها وثلاثة من الأعضاء على الأقل ·

مادة ١٠ - تصدر اللجان قراراتها بأغلبية آراء الحاضرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس ·

وللجنة أن تدعو مقدم الطلب أو غيره من ذوى الشأن لمناقشته أو الاستماع الى وجهة نظره أو لتقديم مستندات أو استيفاء أى بيانات تطلبها ·

مادة ١١ - يكون لكل لجنة سكرتارية تتولى قيد الطلبات التى ترد اليها فى سجلات تنشأ لهذا الغرض بأرقام مسلسلة بحسب تاريخ ورودها ·

وتتولى سكرتارية كل لجنة القيام بجميع الأعمال الكتابية والادارية

الخاصة باللجنة بالاضافة الى ما يسنده اليها رئيس اللجنة من أعمال تدخل فى مجال اختصاصها .

مادة ١٢ - تدون مناقشات اللجنة وقراراتها فى سجل خاص وتوقع صحائفه من رئيس اللجنة ومن القائم بأعمال سكرتارية اللجنة .

مادة ١٣ - تخطر مديرية الاسكان والتعمير والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وذوى الشأن فى تاريخ واحد بقرار اللجنة بالموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره ، على أن يكون قرار الرفض مسببا .

مادة ١٤ - على اللجان الفرعية ارسال تقارير شهرية الى اللجنة الرئيسية بوزارة الاسكان والتعمير متضمنة جملة طلبات موافقات البناء التى قدمت اليها وقيمتها ونوعها (سكنية - صناعية - تجارية - ثقافية - سياحية - رياضية - اجتماعية - دينية ... الخ) ، وعدد الوحدات السكنية ومستواها وجملة ما ووفق عليها منها وما صدرت به تراخيص بناء وذلك على النموذج رقم (٣ توجيه استثمارات البناء) .

الفصل الرابع
مواصفات ومعايير ومستويات الاسكان المختلفة وأسس تكاليفها التقديرية

مادة ١٥(١) - مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكررا (١) يتكون المسكن من المستوى الاقتصادى من :

(أ) حجرة ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ) تتدرج مساحة الوحدة .

(ب) حجرتين ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ) حتى ٥٠ مترا مربعا .

(جـ) حجرة وصالة والملحقات (حمام ومطبخ) .

(د) حجرتين وصالة والملحقات (حمام ومطبخ) تتدرج مساحة الوحدة .

(هـ) ثلاث حجرات ومدخل وصالة والملحقات (حمام ومطبخ) حتى ٨٥ مترا مربعا .

---

(١) ، (٢) المادتان ١٥ ، ١٦ مستبدلتان بقرار وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة

مادة ١٦[٢] — تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادى على الوجه الآتى :

(١) البياض الداخلى :

يتدرج من تخشنين عادى رقة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين الجيد معق ارلش بالجير، وأسفال أسمنتية مخدومة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل الى ١٫٥٠ مترا .

(٢) البياض الخارجى :

فيما عدا المبانى الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجى من رقتين مع الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرطشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة .

(٣) الأرضيات :

أرضية أسمنتية مخدومة أو بلاط أسمنتى عادة تخالة ٢٠ مم أو بلاط موزايكو عادة تخانة ٢٠ مم .

(٤) النجارة :

خشب سويدى تخانة ٣٧ مم أو ٥٠ مم وتكون حشوات الأبواب من الخشب السويدى أو الخشب الحبيبى أو ألواح خشب الأبلكاج أو ألواح الخشب المضغوط أو ما يماثله .

(٥) الأعمال الصحية :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدى من الصينى أو الزهر المطلى بالصينى ومرحاض بصندوق طرد عالى مطلى بالصينى من الداخل ودش .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأوانى من الفخار أو الزهر المطلى بالصينى وله صفاية من الموزايكو .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمحابس والحنفيات

والاسكان والمرافق رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ — الوقائع المصرية العدد ١٠٢ (تابع) بتاريخ ١٩٩٣/٥/٦ .

والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

(٦) السلالم :

تتدرج من أنواع الحجر الجيرى الصلد والموزايكو العادة حتى الكسوة الموزايكو العادية لهيكل السلالم الخرسانية .

(٧) درابزينات السلام والشرفات :

وتتدرج من أنواع الدرابزينات المبانى أو الخرسانة المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما فى مستواها .

(٨) الكهرباء :

وتشمل توفير خطوط قوى مستقلة لاحتمال تركيب غسالات وثلاجات مع تركيب الكابلات والمخارج المناسبة لذلك .

مادة ١٧(١) : مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكررا (١) يتكون المسكن من المستوى المتوسط من :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٥٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٧٥ مترا مربعا .

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ٩٥ مترا مربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

مادة ١٨(٢) ـ تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجه الآتى :

---

(١) ، (٢) المادتان ١٧ ، ١٨ مستبدلتان بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(١) البياض الداخلى :

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف مع دهانها بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمصيص لكليهما - مع بياض أسفال المطابخ ودورات المياه بطبقة أسمنتية مخدومة ودهانها بالبوية .

(٢) البياض الخارجى :

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الأسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة المسوسة أو المقسمة .

(٣) الأرضـــيات :

الصالة وحجرات المعيشة والأكل تتدرج من البلاط الموزايكو الأبيض تخانة ١٠ مم ، ثم الملون بمقاس ٢٠٠ × ٢٠٠ × ٢٠ مم أو أنواع البلاط الأسمنتى الملون بمقاس ٣٠٠ × ٣٠٠ × ٣٠ مم حتى الأرضيات من ترابيع الفينيل أو ما يساويها ، أما حجرات النوم فتتدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات من ترابيع الفينيل الى الأرضيات الخشبية .

والشرفات والدورات والمطابخ تتدرج من أنواع البلاط الموزايكو أو الأسمنتى الأبيض أو الملون تخانة ٢٠ مم ، بمختلف أنواعها ومستوياتها أو ما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك .

(٤) النجـارة :

تكون من خشب سويدى تخانة ٥٠ مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى وعلى أن تتدرج حشوات الأبواب من الخشب الحبيبى المكسى بالقشرة أو الأبلاكاج أو ما يماثلها حتى ألواح الخشب المسدب (الكونتر) للأبواب الحشو ، أو أبواب تجليد بألواح الخشب المضغوط أو الأبلاكاج .

(٥) الصحى :

يتكون الحمام من حوض غسيل أيدى من الصينى ومرحاض بصندوق طرد عالى مطلى بالصينى من الداخل وحوض دش ، وسيفون أرضية .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأوانى من الفخار أو الزهر المطلى بالصينى وله صفاية من الموزايكو أو الرخام .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

ويكون سفل الحمام من البياض الأسمنتى الأبيض أو الأسمنتى المخدوم والمدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشانى الأبيض بارتفاع يصل الى ١٫٥٠ مترا .

أما مرآة الحوض المخصص لغسيل الأوانى فتكسى بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٠٫٦٠ متر .

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقى أو أفرنجى وحوض لغسيل الأيدى مع بياض السفل بارتفاع ١٫٥٠ متر بالبياض الأسمنتى الأبيض أو الملون والدهان بالبوية .

(٦) السلالم :

من الموزايكو الأبيض أو الملون وتتدرج مستوياتها حتى التكسية بالرخام .

(٧) درابزينات السلالم والشرفات :

تتدرج من المبانى المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية بمختلف مستوياتها وارتفاعاتها .

(٨) أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ١٩(١) : مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكررا (١) يتكون المسكن من

---

(١) المادة ١٩ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

مستوى فوق المتوسط من :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٦٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٩٠ مترا مربعا .

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١١٠ مترا مربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

مادة ٢٠(١) : تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقا لما يلى :

(١) البياض الداخلى :

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف وتتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش أو بعض التكسيات الداخلية .

(٢) البياض الخارجى :

يبدأ بالمستويات الممتازة من الفطيسة أو الطرطشة العادية أو المسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصناعى حسب ما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المبانى مع بعض تكسيات جزئية من الرخام وغيره .

(٣) الأرضيات :

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفينيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدى والقرو أو أرضيات الرخام العادية والملونة .

وبالنسبة للحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الموزايكو حتى البلاط السيراميك .

---

(١) المادة ٢٠ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(٤) النجـارة :

لا تقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية (صلب أو ألومنيوم) وتكون خردواتها من أصناف متميزة سـواء كانت صلبا أو ألومنيوم أو نحاس أو برونز أو ما الى ذلك ٠

(٥) الصحى :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدى من الصينى ومرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وحوض حمـــام أو حوض دش ، ويمكن أن يشـــمل حوض تشطيف (بيديه) ٠

ويتم تكسية سفل الحمام بالبلاط القيشانى بارتفاع ١٫٥٠ متر بكامل مساحة السفل ، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون ٠

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة ٠

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأوانى من الفخار المطلى بالصينى وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبـــلاط القيشانى بارتفاع نحو ٠٫٦٠ متر ٠

ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وسيفون أرضية مع تكسية السفل بالبلاط القيشانى برتفـاع نحو ١٫٥٠ متر ٠

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس تصميم وشروط التنفيذ مـــع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة ٠

(٦) الســـلالم :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط ٠

(٧) درابزينات السلالم والشرفات :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سـواء كانت معدنية (صلب أو الومنيوم) أو خشب أو خلافه ٠

(٨) أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة للثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية واحتمال تركيب أجهزة تكييف وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ٢١(١) : يقصد بالاسكان من المستوي الفاخر المسكن الذي تتوافر فيه الشروط الآتية :

اولا : الموقع :

يحدد موقع الاسكان الفاخر بالمناطق المتميزة ، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التى تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحى ، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص .

ثانيا : المكونات والمسطحات :

(١) يتعين ألا تقل مكونات ومسطحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتية :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يقل عن ٦٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ٩٠ مترا مربعا .

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسى وحمام ثانوى ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١١٠ مترا مربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١٤٠ مترا مربعا .

(هـ) صالة معيشة أو أكثر وأى عدد مناسب من الحجرات وأى عدد من الحمامات بحيث لا يقل عن حمام لكل حجرتى نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

(٢) فى جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى

---

(١) المادة ٢١ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

مساحته لايواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية ، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة .

ويتعين اقامة المصاعد اللازمة فى المبانى التى تزيد ارتفاعاتها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضى .

ثالثا : مواصفات التشطيب :

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الآتى :

(أ) أعمال البياض :

البياض الداخلى :

لا يقل بعد بياض الحوائط والأسقف عن الدهان ببوية الزيت أو البلاستيك أو بلصق ورق الحوائط ويجوز أن يكون من الفطيسة الأسمنتية أو الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش والبانوهات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية .

البياض الخارجى :

لا يقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى لا تقل عنها قيمة ، ويجوز أن تكون المبانى بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعى وذلك وفقا لما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المبانى .

(ب) الأرضيات :

لا تقل عن الموكيت الفاخر ، أو القرو المسمار ، أو أرضيات الرخام ، أو الجرانيت أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لا تقل عنها قيمة .

(ج) الشبابيك والأبواب :

لا تقل عن الشبابيك من الخشب الموسكى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠ مم ، أو الشبابيك الحصيرة أو الكريتال أو من قطاعات الألومنيوم أو التى قد يركب فيها ستائر معدنية أو أى نوع آخر من الستائر من الداخل .

ويكون زجاج الشبابيك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش ، أو الفيميه وتكون الخردوات من النوع الفاخر .

الأبـــواب :

· لا تقل عن الأبواب من الخشب الموسكي من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠ مم حشوات أو تجليد ، أو الأبواب الخشب الزان ، أو القرو مع البروز أو التكسيات المناسبة ، أو أبواب من الأنواع المنزلقـة أو المنطوية أو من الحديد المشغول أو الألومنيوم أو أى أنواع أخرى لا تقل عنها قيمة ٠

وتكون دهانات الأبواب والشبابيك ببوية الزيت أو البـلاستيك أو اللستر حسب الحالة ٠

(د) الأعمـال الصحية :

الحمـــامات :

يشمل الحمام الأجهزة الصحية الآتية على الأقل :

- حوض غسيل أيدى بقاعدة أو بدون من الصينى الحديدى أو الفخار المطلى بالصينى ٠
- مرحاض أفرنجى كامل (كومبنيشن) بصندوق طرد واطى وسديلى مزدوج وبيديه وسيفون أرضية ٠
- حوض حمام (بانيو) فى الحمـــام الرئيسى وحمام دش بالحمـــام الثانوى وتكون أرضيات الحمام من السيراميك الفاخر أو الرخام أو ما يساويهما ، وتكون تكسية الحوائط بالقيشانى أو الســـيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب ٠

المطـابخ :

وتشتمل على حوض لغسيل الأوانى من الفخار المطلى بالصينى وصفاية من الرخام سمكها لا يقل عن ٣٠ مم ، أو أحواض وصفايات من الصلب غير القابل للصدأ (ستينلس ستيل) أو الرخام أو ما يعادلها ٠

وتكون أرضـــيات المطابخ من القنيل أو السـيراميك أو الرخـام أو ما يعادلها ٠

وتكون دهانات الحوائط ببوية الزيت أو البلاسـتيك أو التكسـيات الملائمة من القيشانى حتى منسوب أعتاب الأبواب ٠

دورة الميـاه المستقلة :

يركب بها مرحاض أفرنجى بصـــندوق طرد واطى (كومبنيشن)

وحوض من الصينى لغسيل الأيدى داخلها أو خارجها مع تكسية السفل بالبلاط القيشانى أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب٠

وتزود الحمامات والمطابخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة ، وتكون جميع الخلاطات والحنفيات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو مطلية بالنيكل كما تكون جميع الأجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات ومحابس وخلافه من الأنواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بطبقة عازلة للمياه والرطوبة ٠

(هـ) المراخل والسلالم :

تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام أو الجرانيت وتكون البوابة من الحديد المشغول الفاخر أو قطاعات الألومنيوم أو النحاس ومركب بها بللور أو زجاج أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل فى أعمال الاضاءة والتشطيب بصفة عامة ٠

وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلهما ، وتكون الدرابزينات من المبانى الخراسانة مع الكسوة بالرخام أو الجرانيت أو ما يعادلهما أو من زخارف معدنية وكوبستات من الخشب القرو أو الزان أو من قطاعات الألومنيوم أو ما يعادلها ٠

(و) اعمال الكهرباء :

تكون دوائر الانارة والقوى ولوحات التوزيع كالآتى :

الاضاءة :

وتشمل توفير دوائر كهربائية لامكان تركيب أبليكات أو اضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر للبرايز للاستعمالات المنزلية المتعددة مع عمل دوائر لأزرار الأجراس ٠

القوى :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الأطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة ٠

التيار الخفيف :

يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخلى وعمل ترتيبات لتركيب خط اريال تليفزيونى يصل بين الهوائى المجمع للعمارة والوحدة السكنية ٠

مادة ٢٢(١) : يراعى فى تطبيق المواد السابقة ما يلى :

١ — المسطحات المبينة فى المواد السابقة يدخل فى حسابها نصف المسطحات المخصصة للشرفات الرئيسية والثانوية والتى يمكن استعمالها كمنشر ولا يدخل فى حسابها المسطحات المخصصة للسلالم والمصاعد ٠

وفى حالة اقامة مسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلى تحسب مساحة السلم أو المصعد ضمن المسطحات الواردة بالمواد السابقة ٠

٢ — يقصد بصالة المعيشة فى تطبيق أحكام المواد السابقة المساحة المخصصة لممارسة الحياة اليومية ٠

٣ — تحسب التكاليف التقديرية سنويا — أو كلما دعت الحاجة — للمستويات المختلفة من المساكن على الأسس الموضحة بالمواد السابقة ووفقا لسعر السوق السائد محليا ٠

وتتولى تقدير التكاليف التقديرية اللجان النوعية لتوجيه الإستثمارات بالمحافظات ولا تكون تقديراتها نافذة الا بعد اعتمادها من المحافظ ٠

٤ — يجب أن يتضمن ترخيص البناء تحديد مستوى المبنى وفقا للشروط المبينة فى المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المبانى الصادر به الترخيص ولا تؤثر أية زيادة فى مواصفات التشطيب أثناء التنفيذ على مستوى المبنى الصادر به الترخيص ما لم تصل به الى المستوى الفاخر ٠

الباب الثانى
تنظيم المبانى

مادة ٢٣(٢) : يكون انشاء المبانى أو اقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء اية تشطيبات خارجية بها وفقا للشروط والأوضاع المبينة فى هذا الباب ، وكذلك الشروط المنصوص عليها فى الباب الثالث الخاصة بالأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية ٠

مادة ٢٣ مكرر(٢) : يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو

---

(١) المادة ٢٢ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه ٠

(٢) المادتان ٢٣ ، ٢٣ مكررا مستبدلتان بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه ٠

الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للبناء لافتة مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم تطلى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها ·

وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة ·

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن اقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ ·

مادة ٢٣ مكررا (١)(١) : يحدد المحافظ المختص بقرار يصدره بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة المناطق والأحياء التى تقام بها مستويات الاسكان المختلفة المنصوص عليها فى المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢١ ، ٢٢ من هذه اللائحة ·

مادة ٢٣ مكررا (٢)(٢) : عند وقوع مخالفة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء أو هذه اللائحة أو ترخيص البناء توقف الأعمال حتى يتم تصحيح المخالفة وتوضع لافتة فى مكان ظاهر من الواجهة الأمامية للبناء وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم تطلى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأحمر يبين عليها الأعمال المخالفة والاجراءات أو القرارات التى اتخذت بشأنها وذلك وفقا للنموذج المرافق لهذا القرار وتكتب باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها ·

وتثبت اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة ·

ويكون المالك مسئولا عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها مع وضع الحراسة اللازمة على موقع الأعمال المخالفة لحين تصحيحها وذلك على نفقة المالك خصما من قيمة خطاب الضمان ولا يسمح باستئناف الأعمال الا بعد استكمال قيمة خطاب الضمان ·

---

(١) المادة ٢٣ مكررا (١) اضيفت بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه ·

(٢) المادة ٢٣ مكررا (٢) اضيفت بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه ·

مادة ٢٣ مكررا (٣)(١) : يتولى مهندس التنظيم والمساعد الفنى بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مسئولية **المرور على مواقع الأعمال** الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء واثبات ما يكون بها من مخالفات ·

ويثبت المختص خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفت له أثناء المرور فى دفتر الأحوال الذى يسلم له ويكون مسئولا عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التى تكشفت له على وجه التحديد وما اتخذه فى شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من اجراءات · وعلى وجه الخصوص :

- تواجد أو عدم تواجد المهندس المشرف على التنفيذ فى موقع الأعمال أثناء التنفيذ ·
- صدور أو عدم صدور ترخيص بالأعمال وما اذا كان الترخيص فى حالة صدوره ساريا زمنيا بالنسبة للأعمال التى يتم تنفيذها ·
- مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به ·
- مدى مطابقة الأعمال للمواصفات الفنية المعمول بها ·
- مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقا للترخيص وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام ·
- مدى الالتزام بتنفيذ الاجراءات والاحتياطات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ ·
- مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التى سبق أن صدرت عن ذات الأعمال ·
- مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال ·

وعلى مهندس التنظيم المختص أن يثبت كذلك ما تحرر فى شأن المخالفات من تنبيهات كتابية للمرخص له والمقاول أو المشرف على التنفيذ فى موقع العمل عما يحدث من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد·

ويتم عرض دفتر الأحوال يوميا فور تدوين خط السير وما تكشف من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه فى نتيجة المرور وما يتخذ

---

(١) المادة ٢٣ مكررا (٣) أضيفت بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه ·

من اجراءات طبقا للقانون ، ويعاد الدفتر يوميا الى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشير الرئيس المختص .

ويتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يثبتها جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته المحددة بقرار انشائه .

مادة ٢٣ مكررا (٤)(١) : على الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات تثور في سبيل تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة وذلك بمذكرة يبين فيها كافة ما اتخذ من اجراءات **والعقبات التي تعترض التنفيذ** ، وأية مقترحات تساعد على سرعة اتمام التنفيذ .

مادة ٢٣ مكررا (٥)(٢) : تتخذ الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم كافة الوسائل لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع اقامة أي أعمال بناء جديدة فيها ، بما في ذلك وضع الحراسة المناسبة لضمان عدم المساس بالتدابير التي اتخذتها .

وعلى هذه الجهة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة بموقع العمل أو بأي موقع آخر تراه مناسبا للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات ، وتتولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ اثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات .

مادة ٢٣ مكررا (٦)(٣) : لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق من مياه وصرف صحي وكهرباء واتصالات سلكية وغيرها القيام بتزويد العقارات المبنية أو أية وحدة من وحداتها بخدمات المرافق الا بعد أن يقدم صاحب الشأن شهادة صادرة من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تفيد صدور ترخيص المباني المقامة وأنها أقيمت مطابقة لشروط الترخيص وقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وهذه اللائحة .

ولا يجوز للجهات المذكورة توصيل المرافق العامة للمبنى في حالة وجود مخالفة الا بموجب حكم قضائي بالبراءة أو بقرار من المحافظ المختص بعد ازالة المخالفة .

---

(١) ، (٢) ، (٣) المواد ٢٣ مكررا (٤ و٥ و٦) أضيفت بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

الفصل الأول
تعـــاريف

مادة ٢٤ — التعاريف للمصطلحات المستعملة فى تطبيق أحكام هـذا الباب وهى :

الـكثافة البنائية :

هى النسبة ما بين جملة مسطحات جميع أدوار المبانى ومساحة قطعة الأرض المقام بها البناء ٠

الطريق العـام :

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العــام ويستعمله الأفراد للوصول الى مساكنهم أو محال أعمالهم ٠

الطريق الخاص :

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذى يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول الى مبانيهم ، ويكون أحد هـــذه المبانى على الأقل لا يتصل بطريق عام ٠

حـد الطريق :

هو الخط الذى يحدد عرض الطريق عاما كان أو خاصة ٠

خط التنظيم :

هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصـــل بين الأملاك الخاصـة والمنفعة العامة ٠

محور الطريق :

هو مسار الخط الذى يحدد منتصف عرض الطريق ٠

خط البناء :

هو الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفا لحد الطريق أو

خط التنظيم أو رادا عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصـــدر من السلطات المختصة وفقا لأحكام القانون .

الغرفة المعدة للسكنى :

هى الغرفة التى تكون مهيأة للمعيشة والاقامة فيما عدا الصالات .

مرفق البناء :

أى غرفة مهيأة للمعيشة أو الاقامة وتستعمل فى أوقات متقطعـــة ، مثل المطبخ والحمام والمرحاض ـ وتعتبر الصالة فى حكم مرفق البناء .

الفنـــاء :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه مخصص لانارة وتهـوية غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله الى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه .

الفنـاء الخارجى :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق .

الفنـاء الداخلى :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار .

الفنـاء المشترك :

هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة .

الحائط البنائى :

هو سطح الحائط قبل تغطيته بالبياض .

الشرفة :

هى الفراندة أو البلكونة .

أصول الرسومات :

هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم .

الارتداد أو الداخلة :

هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ـ وبالفناء ـ أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والانارة للغرف ومرافق البناء التى لا يتيسر ايصالها مباشرة بالفناء أو الطريق .

الكرنيش :

هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحوائط .

السلم الرئيسى :

هو السلم الأساسى للمبنى المستخدم للتوصيل الى جميع أدوار المبنى.

السلم الثانوى :

هو السلم الاضافى فى مبنى به سلم رئيسى ، ويستخدم للتوصيل الى جميع الأدوار .

السلم الخارجى المكشوف :

هو السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد ، أو أكثر .

التشطيبات الخارجية(١) :

هى تغطية واجهات المبانى القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش ، ولا تشمل االتشطيبات الخارجية أعمال الدهانات .

---

(١) الفقرة الأخيرة من المادة ٢٤ مضافة بالقرار السابق الاشارة اليه بهامش المادة ٢٣ ومستبدلة بقرار وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمرافق رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

الفصـل الثانى
أحـكام عـامة

مادة ٣٥(١) — على الجهات القائمة على تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة اعداد وامساك النماذج والاستمارات والدفاتر والسجلات على الوجه المرافق ٠

ويجـوز لهذه الجهات أن تعد أو تمسك ما تراه لازما لحسن سير العمل من نماذج واستمارات أو دفاتر أو سجلات اضافية علاوة على ما ورد بالفقرة السابقة ٠

مادة ٣٦ — ملغاة(٢) ٠

مادة ٣٧ — يجـوز بموافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اعتبار الفضاء المخصص كفناء خارجي طريقا خاصا اذا كان عرضه لا يقل عن الحد الأدنى المنصوص عليه فى المـادة السابقة ، وكانت المبانى المطلة عليه تطابق أحـكام هذه اللائحة ٠

مادة ٣٨ — يجب ألا يقل عرض الحمـام عن ٢٠ر١ مترا ومسـطحه عن ٠٠ر٢ مترا مربعا وألا يقل عرض المطبـخ عن ٥٠ر١ ومسـطحه عن ٠٠ر٣ مترا مربعا ٠

مادة ٣٩ — يجب ألا يقل المسطح الداخلى للغرفة السكنية أو غرف المكاتب عن ٠٠ر١٠ مترا مربعا وأقل عرض فيها عن ٧٠ر٢ مترا ، ويستثنى من ذلك المبانى ذات الطابع الخاص (مثل الاسكان العام للطلبة ، الفنادق ، وما فى حـكمها) ٠

مادة ٣٠ — يجب ألا يقل ارتفـاع درابزين الشرفـات عن ٩٠ مترا بالنسبة للأدوار الثمـانية الأولى أعلى منسوب سـطح الرصيف ويزاد هذا الارتفاع بمقدار ٥٠ سم لكل خمسة أدوار تالية ٠

---

(١) المـادة ٢٥ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه ٠

(٢) مـادة ٢٦ ألغيت بقرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ (الوقائع المصرية العدد رقم ٢٦٢ بتاريخ ١٩٨٢/١١/١٨) ٠

مادة ٣١ - فى حالة انشاء دكاكين بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال الدكاكين ، وذلك وفقا لما تقرره الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

مادة ٣٢ - كل بناء يشتمل على ٣٠ (ثلاثين غرفة سكنية أو أكثر) يلزم تهيئة غرفة به لحارس البناء مزودة بدورة مياه تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدى .

مادة ٣٣ - ملغاة(١) .

الفصل الثالث
عروض الطريق والكثافة البنائية والارتفاعات

مادة ٣٤ - ملغاة(٢) .

مادة ٣٥ - ملغاة .

مادة ٣٦ - ملغاة .

مادة ٣٧ - ملغاة .

مادة ٣٨ - مع عدم الاخلال بأحكام التشريعات المنظمة لانشاء المحال على اختلاف أنواعها لا يجوز أن يقل الارتفاع الداخلى الخالص مقاسا بين السطح النهائى للأرضية وبطنية السقف فى جميع أدوار المبنى عن ٧٠ر٢ متر .

ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور عن هذا القدر وفقا لما يلى :

١ - ٣٠ر٢ مترا بالنسبة للمداخل والحمام والطرق الداخلية وما فى حكمها والأجزاء المماثلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥٪ (خمسة وعشرين فى المائة) من مساحة الغرفة والجراجات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما فى حكمها وبشرط ألا تشكل فى تكوينها وحدة أو وحدات سكنية .

٢ - ١٠ر٢ مترا بالنسبة لدورة المياه المستقلة .

---

(١) المادة ٣٣ ملغاة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(٢) المواد من ٣٤ الى ٣٧ ملغاة بالقرار رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ سالف الذكر .

الفصل الرابع
الاضاءة والتهوية والأفنية

مادة ٣٩ - يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والاضاءة تطل على طريق أو على فناء مستوف للاشتراطات المبنية فى هذه اللائحة ، ولا يجوز بأى حال من الأحوال أن يقل مسطح الفتحة عما يلى :

١ - ٨٪ ثمانية فى المائة من مسطح أرضية الغرف المخصصة للسكنى أو المكاتب بشرط ألا يقل المسطح عن متر واحد ·

٢ - ١٠٪ عشرة فى المائة من مسطح أرضية المطبخ والحمام والمرحاض وبئر السلم بالدور وغيرها من مرافق البناء غير المعدة للسكنى أو المكاتب بشرط ألا يقل المسطح عن نصف متر مربع ·

ويراعى عند حساب مسطح الفتحة أن يكون القياس فيما بين وأجه المبانى ·

وفى حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات التى تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبنية فى هذه اللائحة ، وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم ، وعن ربع متر مربع بالنسبة للمطابخ أو الحمامات والمراحيض ·

ويجوز بموافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم انارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية ، وذلك فيما عدا مطابخ الوحدات السكنية ·

مادة ٤٠ - لا تسرى أحكام المادة ٣٩ على الصالات والطرقات والمداخل والصادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما فى حكمها ·

مادة ٤١ - يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوية وانارة غرف ومرافق البناء عند اقامة المبانى أو تعليتها أو اجراء تعديل فى المبانى القائمة مطابقة للاشتراطات الآتية :

أولا - الأفنية المخصصة لتهوية وانارة الغرف السكنية أو المكاتب ·

الفنـاء الخارجى :

لا يجـوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسى المـار بحائط الفناء لأية فتحة وبين المستوى الرأسى بالحائط المواجه له عن ثلث ارتفاع أعلا واجهة البنـاء مطلة على الفناء ، وبشرط ألا يقل هذا البعد عن ٣ر٠٠ ثلاثة أمتار وأن يتوافر هذا البعد بين المستويين المذكورين ابتداء من كل من جانبى أى فتحة مخصصة للتهوية والانارة حتى جانب الفناء المتصل بالفضاء الخارجى على الطريق ٠

الفنـاء الداخلى :

لا يجـوز أن تقل مساحته عن مربع خمس ارتفاع أعلى واجهه البنـاء مطلة عليه ، وبحد أدنى ١٢ مترا (اثنا عشر مترا مربعا) ٠

كما لا يجوز أن يقل أصغر أبعاده عن ثلث ارتفاع أعلى واجهة للبنـاء مطلة عليه وبحد أدنى ٣ر٠٠ متر ثلاثة أمتار ، ويجب أن يتوافر هذا البعد أمام كل من جانبى أية فتحة مخصصة للتهوية والانار مطلة على الفناء ٠

ثانيا – الأفنية المخصصة للتهوية وانارة مرافق البناء غـير المعدة للسكن والمكاتب كالمطابخ والحمامات والمراحيض وآبار السلالم :

الفنـاء الخارجى :

لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسى المـار بحائط البناء لأية فتحة وبين المستوى الرأسى المـار بالحائط المواجه له عن ٢ر٥٠ متر وأن يتوافر هذا البعد بين المستويين المذكورين ابتداء من كل جانبى أية فتحة مخصصة للتهوية والانـارة حتى جانب الفناء المتصل بالفضـاء الخارجى على طريق أو ميدان ٠

الفنـاء الداخلى :

لا يجـوز أن يقل البعد المذكور فى الفقرة السـابقة عن ٢ر٥٠ متر وألا تقل مساحة الفناء عن :

– ٧ر٥٠ متر مربع اذا كان الارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء لا يزيد على ١٠ر٠٠ عشرة أمتار ٠

– ١٠ر٠٠ متر مربع اذا كان ارتفاع أعلا واجهات البنـاء المطلة على الفناء لا يزيد على ٢٠ر٠٠ عشرين مترا ٠

- ١٢٫٥٠ متر مربع اذا زاد ارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء عن ٣٠٫٠٠ ثلاثين مترا ٠

على أنه يجوز فى حالة الفنادق والمستشفيات والمبانى العامة والمبانى الادارية التى لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وانارة الحمامات والمراحيض الملحقة بالغرف بمسطح ١٫٥٠ متر ولا يقل أى من بعديه عن متر واحد ٠

وتقاس الأبعاد السابق ذكرها فى هذه المادة من سطح الحائط البنائى الى سطح الحائط المواجهة له عند منسوب متر واحد أعلا من أرضية الدور لأية نافذة منتفعة بالفناء ومطلة عليه ٠

مادة ٤٢ - يجوز فى الأفنية وكذلك واجهات البناء المطلة على الطرق العامة أو الخاصة عمل ارتدادات (داخلات) بقصد انارة وتهوية غرف معدة للسكنى أو المكاتب أو مرفق آخر من مرافق البناء لا يتيسر فتح نافذة مطلة على الطريق أو البناء مباشرة ، ويشترط فى هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه ، وأن تكون النافذة فى الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر ٠ ويجوز عمل شرفات بالارتداد فى حدود نصف عرضه الأدنى فقط ٠

ولا يجوز تغطية أى فناء من الأفنية بأى طريقة ما ، ويجوز عمل كرنيش لا يتجاوز بروزه ٣٠٠ سم فى الأفنية الخارجية فقط ٠

كما لا يجوز اقامة سلالم ثانية أو مصاعد أو أية منشآت يكون من شأنها تقليل كمية الضوء أو التهوية فى الأفنية أو انقاص أبعادها أو مساحتها عن الحدود الدنيا المنصوص عليها فى المادة ٤١ ٠

ومع ذلك يجوز عمل شرفات أمام الفتحات المطلة على الأفنية وبشرط ألا يزيد عمقها على الارتفاع من الأرضية للسقف ، ولا يقل مسطح الفتحة للغرفة أو المرفق الواقعة أمامه عن المسطح اللازم لغرفة أو مرفق مساحته مساوية لمجموع مساحتى الغرفة والشرفة ، المرفق والشرفة ولا يدخل عمق الشرفة فى حساب البعد القانونى للفناء الذى يجب توافره أمام الشرفة ٠

ويجب ألا يزيد ارتفاع واجهات البناء المطلة على الأفنية الداخلية أو الخارجية على القدر الذى تسمح به مساحته وأبعاد هذه الأفنية ومع ذلك يجوز السماح بزيادة الارتفاع داخل مستوى وهمى تكون زاوية ميله اثنين أفقى الى ثلاثة رأسى مع المستوى الأفقى المار بالنهاية القصوى للارتفاع

المسموح به بالنسبة للفناء ، ومبتدئا من خط تقابل هذا المستوى مع المستوى الرأسى المار بواجهة البناء المطلة على الفناء وذلك فى جميع الاتجاهات .

مادة ٤٣(١) - لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على انشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة ٤١ ، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة الا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء وبشرط ألا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار داخلا فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١ر٨٠ مترا ، ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص فى البناء لأى منهم .

وفى انشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو فى حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المبانى المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء .

الفصل الخامس
السلالم والبروزات

مادة ٤٤ - يجب أن يتوافر فى السلالم ما يأتى :

(أ) أن يكون هيكل ودرج السلالم الرئيسية أو الثانوية من مادة غير قابلة للاحتراق .

(ب) ألا يقل الطول الظاهر لدرج السلالم الرئيسية عن ١ر١٠ متر اذا كان السلم يخدم أربعة وحدات سكنية فى الدور على الأكثر وبطول ١ر٣٠ متر اذا زادت الوحدات السكنية بالدور على ذلك .

وتكون نائمة الدرج بعرض لا يقل عن ٢٧٠ مم من واجهة القائمة الى واجهة القائمة ، ولا يزيد ارتفاع القائمة على ١٧٠ مم .

(ج) ألا يقل الطول الظاهر لدرج السلم الثانوية عن ٠ر٨٠ متر .

(د) ألا يزيد عدد الدرجات المتوالية على ١٤ أربعة عشر قائمة يليها صدفة لا يقل عرضها عن عرض ثلاث نائمات .

(هـ) يجب أن يتوافر فى السلالم الدائرية الشروط المنصوص عليها

---

(١) المادة ٤٣ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

فى البنود (أ ، ب ، جـ ، د) من هذه المـادة وتقاس النائمة على بعد ٤٥ر٠ متر من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلى ، واذا وجد درج مروحة فتطبق عليه الشروط المذكورة فى هذا البند •

وتستثنى السلالم التى تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو سلالم المآذن والأبراج من الشروط المنصوص عليها فى البنود (ب ، جـ ، د ، هـ) من هذه المـادة •

(و) ألا يقـل ارتفاع درابزين السلالم عن ٩٠ر٠ متر مقاسا عموديا من منتصف النائمة •

مادة ٤٥ ـ ملغاة(١) •

الفصــل السادس
ســلطات المحليــات

مــادة ٤٦ ـ يجوز الترخيص فى اقامة مبان مؤقتة لاستخدامها لفترة محدودة ولغرض معين (كالمبـانى اللازمة لتنفيـذ المشروعات مثل المـكاتب والمخازن وغرف الحراسة ، والمبانى المخصصة لايواء العاملين ••• الخ) •

ويكون انشـاء هذه المبانى بمواد انشائية بسيطة ويتم ازالتها فور انتهاء الغرض من اقامتها •

وتكون اقامة هذه المبـانى طبقا للأوضاع والمواصفات التى يصدر بها قرار المحافظ المختص •

ويكون الترخيص فى اقامة هذه المبـانى لمدة لا تزيد عن عام واحد ، على أنه يجوز لمبررات قوية تجديد هذه المـدة ، وذلك بقرار من المحافظ بناء على اقتراح الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم •

مادة ٤٧(٢) ـ يلتزم طـالب البنـاء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص فى اقامته ، على أن تكفى لاستيعاب سـيارة ركوب لكل وحـدة سكنية من وحدات المبنى و٢ سيارة من ذات النوع لكل وحدة من وحدات

---

(١) المـادة ٤٥ الغيت بالقرار رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ السابق الاشارة اليه :

(٢) المـادة ٤٧ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه •

الاسكان الادارى فى المبنى على الأقل ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار منه المساحات اللازمة لايواء السيارات بما يتناسب ومستوى المبنى ونوع استخدامه ٠

ولا يجوز بأية حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لايواء السيارات فى أى غرض آخر ٠

ولا تسرى الأحكام السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة ٠

مادة ٤٨[(١)] - يجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص بناء على اقتراح المجلس التنفيذى أن يقسم المدينة أو القرية الى مناطق بالنسبة لاستعمالات المبانى ، وبالنسبة للكثافة البنائية لقطع الأراضى ، أو بالنسبة لأية اشتراطات بنائية يراها المجلس الشعبى المحلى ، وذلك فيما لا يجاوز الحدود القصوى المنصوص عليها فى المادة ٧١ ٠ وبمراعاة سعة الطرق وكفاءة وقدرة المرافق العامة المختلفة واستخدامات المبانى ٠

كما يجوز للمجلس المحلى المختص بناء على اقتراح اللجنة التنفيذية فى طرق أو مناطق يحددها وبقرارات يصدرها أن :

١ - يحدد طابعا خاصا أو لونا معينا أو مادة خاصة بمظهر البناء أو بانشائه ٠

٢ - يحدد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حدود الطريق ٠

٣ - يحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض بالقدر الذى يراه ٠

٤ - يضع حدا أقصى لارتفاعات المبانى التى تقام فى هذه المناطق أو الطرق ٠

٥ - يلزم طالبى البناء بمراعاة ارتفاع معين للبدروم ولكل دور من أدوار البناء ٠

٦ - يحدد حدا أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضى التى يرخص فى البناء عليها ٠

---

(١) المادة ٤٨ فقرة أولى مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه ٠

٧ – يحـدد حدا أدنى لمساحات قطع الأراضى التى يرخص فى البناء عليهـا ٠

٨ – يلزم طالبى البنـاء بانشاء بواكى أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى ، والشروط والمواصفات التى تحدد فى القرار ، ويكون عرض الطريق الذى تحدد على أسـاسه الكثافة البنائية فى حالة انشـاء بواكى أو ممرات مسقوفة هو لابعد بين حـدى الطريق أو خط التنظيم ٠

مادة ٤٩(١) – يلتزم طالب البنـاء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى دور فيه ١٦ مترا وذلك بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص ٠

مادة ٤٩ مكررا(٢) – فى حالة تراخى المـالك فى انشـاء أو اعـداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو فى تركيب المصـعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضـد الحريق طبقا للاشـتراطات الفنية التى تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو فى حالة اسـتغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه انذار للمـالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شـهرا ٠

واذا انقضت المـدة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحـافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بانشـاء أو اعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشـاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية على نفقة المـالك ، وتقوم بادارة المكان المخصص لايواء السيارات نيابة عن المـالك مقابل اقتضاء ٢٥٪ (خمسـة وعشرون فى المائة) من صافى الايراد – وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصـافى قيمة ما أنفقته فى انشـاء أو اعداد وتجهيـز المـكان بحسب الأحوال ٠

---

(١) المـادة ٤٩ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه ٠

(٢) المـادة ٤٩ مكررا مضافة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه ٠

ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها وذلك بقرار من المحافظ المختص .

واذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة وتنشر فى الوقائع المصرية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة .

مادة ٥٠(١) — يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات اقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهة القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس الشعبى المحلى المختص .

ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى ويراعى أن تكون بطارية العدادات الخاصة بوحدات المبنى فى مكان واحد لسهولة قراءة العدادات دون الحاجة الى دخول الوحدات ذاتها ، وتدخل تكاليف التوصيلات ضمن تكاليف المبنى ويتم التعاقد على تركيب العدادات والمحاسبة عما تسجله من استهلاك بين شاغلى الوحدات والجهة القائمة على مرفق المياه مباشرة .

وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أو تتأكد من أن الرسومات المقدمة من طالب الترخيص تتضمن التوصيلات اللازمة لتركيب عداد لكل وحدة من وحدات المبنى وأن بطارية العدادات فى مكان واحد لسهولة قراءتها .

مادة ٥٠ مكررا(٢) — يلتزم طالب البناء بعمل أماكن لتجميع القمامة

---

(١) المادة ٥٠ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(٢) المادة ٥٠ مكررا مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

أسفل المبانى السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والاشتراطات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بناء على اقتراح الجهة القائمة على شئون النظافة العامة .

الفصل السابع
طلبات الترخيص والمستندات التى ترفق بها ومواعيد البت فيها

مادة ٥١(١) - يقدم طلب الترخيص لاجراء الأعمال المنصوص عليها فى المادة ٤ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء على النموذج الخاص بالعمل المطلوب الترخيص به ومرفقا به المستندات الآتية :

أولا - بالنسبة للانشاء أو التعلية أو التعديل :

(١) الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .

(٢) رسم عام للموقع المطلوب البناء عليه بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠٠ مبينا عليه المبنى المراد انشاؤه وحدوده وأبعاده والطرق التى يطل عليها وعروضها .

(٣) بيان موقع عليه من الطالب أو من يمثله يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد .

(٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ .

(٥) ثلاث صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ .

(٦) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه وتوصيلات المجارى بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ وفى حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص .

(٧) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية ، والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التى يجرى انشاؤها فى بعض المبانى .

---

(١) المادة ٥١ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(٨) ثلاث صور من رسومات الأماكن المخصصة لايواء السيارات مبينا عليها توزيع السيارات وعددها وأماكنها ، وممرات الحركة داخل هذه الأماكن ٠

(٩) البيانات والدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها ٠

(١٠) تقرير من مهندس استشارى متخصص بأن الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها شاملة تحقيق معامل الأمان لمواجهة الكوارث الطبيعية طبقا لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى ٠

(١١) اقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها اذا زادت قيمتها على ٥٠٠٠ جنيه ٠

(١٢) تعهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر والتعليات أيا كانت قيمتها ، ويستثنى من ذلك التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا ٠

(١٣) تعهد بالاكتتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المبانى وذلك بالنسبة الى :

ــ مبانى الاسكان الفاخر أيا كانت قيمته ٠

ــ مبانى الاسكان الادارى المتعلق بانشاء مكاتب أو محال تجارية الذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه ٠

ولا تخضع للحكم المتقدم وحدات الاسكان الادارى فى المبنى السكنى من غير المستوى الفاخر وذلك اذا لم تجاوز مساحتها ربع مساحة الوحدات السكنية فيه ٠

ثانيا ــ بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تبلغ ٥٠٠٠ جنيه فأكثر أو أعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها اذا كانت تمس الناحية الانشائية أو التكوين المعمارى للمبنى :

١ ــ استيفاء المستندات الموضحة بالبنود ١ ، ٢ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، من الفقرة أولا من هذه المادة بحسب الأحوال ٠

٢ ــ ثلاث صور من المساقط الأفقية والرسومات الانشائية التنفيذية موضحا عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ ٠

ثالثا ـ بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تقل عن ٥٠٠٠ جنيه وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية :

١ ـ بيـان واف عن موقع العقار المراد ترميمه أو تدعيمه أو اجراء التشطيبات الخارجية به ٠

٢ ـ اقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيـذ أعمال التدعيم اذا كانت تشمل الهيكل الانشائى للمبنى ٠

رابعا ـ بالنسبة لطلبات الترخيص بالتعديل فى المبانى :

١ ـ استيفاء المستندات الموضحة بالبنود ١ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٣ ، من الفقرة أولا بحسب الأحوال ٠

٢ ـ ثلاث صور من الرسومات المعمارية والانشائية للأجزاء المطلوب تعديلها ٠

خامسا ـ بالنسبة لأعمال الهدم :

١ ـ الايصـال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات ٠

٢ ـ بيـان واف عن موقع العقار المراد هدمه ٠

بالنسبة لأعمال هدم المنشآت الآيلة للسقوط تنفيذا للقرارات الصادرة من الجهات المختصة فيكتفى باخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد البدء فى تنفيذ قرار الهدم ٠

مادة ٥٢(١) ـ على الوزارات والأجهزة والمصـالح العـامة والهيئات العـامة ووحدات الادارة المحلية أن تخطر الجهـة الادارية المختصـة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد تنفيذ المبانى والانشاءات والمشروعات الخاصة بها قبل البدء فى التنفيذ بشـهر على الأقل وذلك بخطاب مسجل أو عن طريق التسليم باليد ٠

ويجب أن يرفق بالاخطار المستندات المنصوص عليها فى البنود ٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ من الفقرة أولا من المـادة ٥١ من هذه اللائحة وما يفيد موافقة الجهة صاحبة الامتياز فى المناطق ذات الاشتراطات الخاصة ٠

---

(١) المـادة ٥٢ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه ٠

وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فور تلقى الاخطار المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من هذه المادة أن تقوم بدراسة الموقع من الناحية التخطيطية ومراجعة الرسومات الهندسية والتأكد من مطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة واخطار الجهة ذات الشأن خلال أسبوعين على الأكثر من تلقى الاخطار بما يلى :

(أ) بالموافقة على الموقع والأعمال فى حالة مطابقتها لأحكام القانون واللائحة ٠

(ب) بالرفض مع بيان المخالفات لاتخاذ اجراءات تصحيحها بما يتفق مع أحكام القانون ٠

ومع مراعاة أحكام المادة ٧ من القانون على الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تصدر الموافقة على الأعمال خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ تقدم الجهة ذات الشأن بالرسومات المعدلة ٠

مادة ٥٣ ـ يقدم طلب الترخيص فى ادخال التعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة والذى يمس الناحية المعمارية أو الانشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعا عليه من الطالب ومرفقا به رسم من ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معماريا وانشائيا بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ ٠

أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ مثل انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى فى شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة الى الجهة المختصة بشئون التنظيم لاثبات التعديل عليها ٠

مادة ٥٤ ـ يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار مرفقا به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد فى حالة الموافقة ٠

مادة ٥٥ ـ يعطى طالب الترخيص ايصالا باستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده فى السجل ٠

مادة ٥٦(١) ـ يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة

---

(١) المادة ٥٦ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه ٠

على مرحلتين :

المرحلة الأولى :

ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى .

المرحلة الثانية :

وتشتمل على خطوتين :

الخطوة الأولى :

ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص بها حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر اذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال فى المرحلة الأولى .

الخطوة الثانية :

يصرح فيها باستكمال باقى الأعمال الواردة بالرخصة اذا ما تبين من المعاينة مطابقة الأعمال التى تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة .

وللوحدة المحلية بناء على طلب صاحب الشأن أن تقسم المشروع وفقا لطبيعته وظروف تمويله الى أجزاء متكاملة ويصدر ترخيص بالنسبة لكل جزء على حدة وفقا للأحكام المتقدمة بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن كامل المشروع .

ويصدر الترخيص وفقا لأحد النموذجين المرافقين لهذا القرار حسب الأحوال .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تبت فى طلب الترخيص خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه .

وبالنسبة للحالات التى يلزم فيها الحصول على موافقة اللجنة المختصة

بتوجيه استثمارات البناء تبدأ مدة الستين يوما من تاريخ اخطار الجهة الادارية بموافقة اللجنة ٠

وعلى الجهة المذكورة اعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو لادخال ما تراه من تعديلات أو تصحيحات في الرسومات ، وذلك وفقا للاجراءات وفى المواعيد المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه ٠

ويكون البت فى طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربي والأجنبى وحالات تملك الأجانب خلال **ثلاثين يوما** من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات ٠

ويكون البت فى الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض وتعديل الرسومات التى يمنح على أساسها الترخيص أو التعديلات البسيطة فى المبانى بما لا يتناول توسيعها أو زيادة مساحتها ، أو تجديد الترخيص خلال **خمسة عشر يوما** من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات ٠

ويتولى المهندس المختص المرور على موقع البناء فاذا تبين له أن المرخص له نفذ أعمال المرحلة الأولى طبقا لاشتراطات ورسومات الرخصة أثبت ذلك فى دفتر الأحوال ، ويجب أن تصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ قيام صاحب الشأن بالاخطار عن تمام استكمال أعمال المرحلة السابقة عليها أو من تاريخ مرور المهندس أيهما أقرب ويسلم صاحب الشأن ايصالا بتاريخ تقديمه الاخطار المنوه عنه ٠

وعلى المرخص له تنفيذ الأعمال فى المدة المحددة بمراعاة أحكام المادة ٩ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة ٥٩ من هذه اللائحة ٠

ومع مراعاة الأحكام والمواعيد التى تحددها هاتان المادتان يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه ٠

مادة ٥٧ - يجوز الحصول على موافقة مبدئية من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على المشروع الابتدائى للبناء من حيث مطابقة

تصميمه لأحكام واشتراطات الباب الثانى من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وهذه اللائحة وذلك بقصد اعداد الرسومات التنفيذية للبناء على أساسها .

ويقدم طلب الموافقة من الطالب مرفقا به المستندات الموضحة فى البنود ١ ، ٢ ، ٥ من الفقرة أولا من المادة ٥١ .

ولا تعبر هذه الموافقة من قبيل الترخيص فى اقامة البناء .

مادة ٥٧ مكررا[١] - لا يصرف الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط صادر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ (خمسة فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص فيها .

وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه .

وللجهة الادارية أن تخصم من قيمة خطاب الضمان الغرامات التى يحكم بها طبقا لأحكام القانون .

واذا لم تكف قيمة خطاب الضمان لتنفيذ ما تقدم يكون للجهة الادارية أن تطلب من المالك أداء تكاليف استكمال أعمال الازالة أو التصحيح .

وتصدر الجهة الادارية قرارها بوقف تنفيذ الأعمال المرخص بها الى أن يقوم المرخص له باستكمال قيمة خطاب الضمان الى ما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال المتبقية التى سيتم تنفيذها .

ويرد الخطاب الى المرخص له فى نهاية اتمام الأعمال المرخص فيها اذا التزم فى تنفيذها بالشروط والمواصفات الواردة بالترخيص ومرفقاته .

مادة ٥٨ - يبين فى الترخيص خط التنظيم المعتمد أو حد الطريق فى حالة وجود خط تنظيم ، وكذا حد البناء المقرر الذى يلزم أن يراعيه الطالب عند تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، كما يبين فى الترخيص عرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها أى قانون آخر .

---

(١) المادة ٥٧ مكررا مضافة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

الفصـل الثامن
التزامات المرخص له

مادة ٥٩ - لا يجوز للمرخص له أن يشرع في العمل الا بعد **اخطـار الجهة الادارية المختصة** بشئون التنظيم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء • بحسب الأحوال ، وعلى أن يتم هذا التحديد خلال سـبعة أيام من تاريخ الاخطار ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء •

فاذا انقضت هذه المـدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقا للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته •

وعلى المرخص له في حالة ايقاف العمل مدة تزيد على ٩٠ تسعين يوما أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول •

كما لا يجوز اجراء أى عمـل من أعمـال البنـاء أو الهـدم بين غروب الشمس وشروقها الا بعد الحصول على موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم •

مادة ٦٠ - على من يقـوم بالأعمـال المنصوص عليها بالمـادة ٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ اتخاذ اجراءات الأمن اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمـارة والشوارع ، وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها •

مادة ٦٠ مكررا(١) - يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحـدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء طبقـا للنموذج المرافق ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية وتشتمل على :

- عنوان العقار •
- مساحة العقار •
- مساحة الوحدة محل العقد وبيانها •
- اسم المـالك أو المؤجر ومحل اقامته •

---

(١) المـادة ٦٠ مكررا مضافة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه • -

- اسم المشترى أو المستأجر ومحل اقامته ٠
- رقم الترخيص وتاريخه ٠
- الجهة الصادر منها ٠
- عدد الأدوار المرخص بها ٠
- عدد الوحدات المرخص بها ٠
- البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات ٠
- البيانات الخاصة بالمصاعد ٠
- البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق ٠

ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات ٠

الفصل التاسع
نظام سير العمل بلجان التظلمات واللجان الاستئنافية

مادة ٦١ - تنعقد لجان التظلمات مرة كل أسبوع على الأقل ، وكلما دعت الحاجة الى ذلك ٠

وتنظر فى التظلمات بحسب ترتيب قيدها فى السجل المعد لذلك وتصدر قراراتها مسببة خلال المدة المنصوص عليها فى القانون ٠

مادة ٦٢ - تعلن قرارات البت فى التظلمات الى ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فور صدورها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ٠

مادة ٦٣ - تنعقد اللجان الاستئنافية مرة كل خمسة عشر يوما على الأقل وكلما دعت الحاجة الى ذلك ٠

وتنظر الاعتراضات بحسب ترتيب قيدها فى السجل المعد لذلك خلال المدة المنصوص عليها فى القانون ٠

مادة ٦٤ - تعلن قرارات اللجان الاستئنافية الى ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فور صدورها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ٠

مادة ٦٥ - اذا تعذر اعلان ذوى الشأن بالقرارات الصادرة تنفيذا

لأحكام هذا القرار لأى سبب تودع نسخة من القرار بمقر المجلس المحلى المختص وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، كما تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة .

ويتبع هذا الاجراء بالنسبة الى القرارات التى تصدر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ويتعذر ابلاغها الى ذوى الشأن .

الفصل العاشر
التجاوز عن بعض المخالفات
والاعفاء من كل أو بعض الأحكام

مادة ٦٦(١) **- ملغاه .**

مادة ٦٧ - تنعقد لجنة الاعفاءات بدعوة من مقررها كلما استجدت حالة من الحالات التى تقتضى العرض عليها .

ويجوز لوزير الاسكان والتعمير دعوة اللجنة الى الاجتماع كلما رأى ضرورة لذلك .

مادة ٦٨ - تضع لجنة الاعفاءات القواعد الفنية التى تسير عليها فى أعمالها وتشكل لها أمانة تضم عناصر من ذوى الكفاية فى النواحى الفنية والقانونية والادارية تتولى اعداد جدول أعمال اللجنة والقيام بالدراسات اللازمة لتهيئة الموضوعات للعرض على اللجنة .

ويصدر بتشكيل الأمانة قرار من المقرر بموافقة اللجنة .

مادة ٦٩ - تعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بقرار مسبب .

ويجوز للوزير أن يعيد عرض الموضوع على اللجنة فى ضوء ما يراه من ملاحظات .

مادة ٧٠(٢) **-** فى تطبيق حكم المادتين ٢٩ ، ٣١ من قانون توجيه

---

(١) المادة ٦٦ من اللائحة ملغاة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(٢) المادة ٧٠ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

وتنظيم أعمال البناء يقصد بالمجلس الشعبى المحلى المختص ما يلى :

١ — المحافظات ذات المدينة الواحدة :

(أ) محافظات مقسمة الى أحياء :

يصدر القرار من المجلس الشعبى المحلى للحى المختص متضمنا موافقة رئيس الحى والمجلس الشعبى المحلى للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض من أى منهم خلال المدة القانونية .

(ب) محافظات غير مقسمة الى أحياء :

يصدر القرار من المجلس الشعبى المحلى للمحافظة متضمنا موافقة المحافظ أو عدم الاعتراض منه عليه خلال المدة القانونية .

٢ — المدن المقسمة الى أحياء بالمحافظات الاقليمية :

يصدر القرار من المجلس الشعبى المحلى للحى متضمنا موافقة رئيس الحى والمجلس الشعبى المحلى للمدينة والمجلس الشعبى المحلى للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض عليه من أى منهم خلال المدة القانونية .

٣ — المحافظات الاقليمية :

المدن :

يصدر القرار من المجلس الشعبى المحلى للمدينة المختص متضمنا موافقة رئيس المدينة والمجلس الشعبى المحلى للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض من أيهم عليه خلال المدة القانونية .

وفى جميع الأحوال يجب أن يكون اختراح المجلس الشعبى المحلى فى شأن الاعفاء تفصيليا ومسببا .

الفصل الحادى عشر
أحكام انتقالية

مادة ٧١(١) — لا يجوز اقامة أى بناء على طريق عاما كان أو خاصا يقل عرضه عن ستة أمتار والا وجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار ، على

---

(١) المادة ٧١ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

أن يحدد ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح لها فى هذه الواجهة — طبقا لأحكام هذه المادة — باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار ، ولا يسمح باقامة أية منشآت على مساحة الإرتداد المشار اليه ٠

ويجب أن تتوافر فى الأبنية الاشتراطات الواردة في البنود الآتية :

١ — يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ألا يزيد الارتفاع الكلى للبناء على مثل وربع مثل البعد ما بين حدى الطريق اذا كان متوازيين ، وبشرط ألا يزيد الارتفاع على ٣٠ مترا ، وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسا من منسوب سطح الرصيف ان وجد والا فمن منسوب سطح محور الطريق ٠

واذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الإرتفاع مثل وربع مثل المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام البناء وعموديا عليه ٠

٢ — اذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين متعامدين يختلف عرضاهما ، جاز أن يصل ارتفاع البناء المطل على أقل الطريقين عرضا الى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة الى أكبر الطريقين عرضا وذلك في حدود طول من البناء مساو لعرض الطريق الأوسع مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين مترا وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر وبين حد البناء عن ثمن ارتفاع البناء المطل عليه ، فاذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر جاز الارتداد بالبناء بمقدار الفرق على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القانونى المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق الأصغر ، ويعفى من الارتداد المشار اليه ناصية البناء على الطريق الأصغر بطول ١٢ مترا مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع ٠

واذا كان البناء يقع على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء وكانا غير متعامدين جاز أن يصل ارتفاع البناء فى الجهة المطلة على الطريق الأقل عرضا الى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة الى الطريق الأوسع اذا كانت فى حدود عمق من الواجهة المطلة على الطريق الأوسع مساو لعرضه وطبقا للاشتراطات المشار اليها فى الفقرة السابقة — على أنه اذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسع يحدد ارتفاع المبانى طبقا للبند (١) ٠

واذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضيه عند البناء عن

العرض الوارد فى المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمية وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدىء فى اتخاذ اجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم والا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم ٠

٣ ـ يجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المبانى بها كما يلى :

الفئة الأولى : لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء فيها على مثل وربع مثل البعد ما بين حدى الطريق ٠

الفئة الثانية : لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء فيها على مثل البعد ما بين حدى الطريق ٠

الفئة الثالثة : لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء فيها على ثلاثة أرباع البعد ما بين حدى الطريق ٠

ويجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص بقرار يصدره أن يلزم طالب البناء بألا تتجاوز الكثافة البنائية ما يأتى :

(أ) ٦ (ستة) فى مناطق الفئة الأولى المشار اليها ٠
(ب) ٤ (أربعة) فى مناطق الفئة الثانية المشار اليها ٠
(ج) ٢ (اثنين) فى مناطق الفئة الثالثة المشار اليها ٠

وفى جميع الحالات المنصوص عليها فى هذه المادة يجب ألا يجاوز ارتفاع البناء مرة وربع عرض الشارع بحد أقصى ٣٠ مترا ٠

٤ ـ يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة فى القواعد السابقة بالنسبة لآبار السلالم أو غرف آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بمقدار خمسة أمتار وبمقدار متر واحد للدراوى والأغراض الزخرفية على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض ٠

ويصرح فى دور العبادة والمبانى العامة بمجاوزة الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآذن وذلك بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص ٠

٥ ـ لا يجوز عمل بروز فى واجهات المبانى المقامة على حافة الطريق عاما كان أو خاصا الا طبقا للشروط وللأوضاع الآتية :

(أ) يجوز فى المبانى المقامة على خط التنظيم في الطرق المعتمدة وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة أو غير المقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفل أو أكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفل أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف ٠

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون في الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشوارع التى عرضها من ٨ الى ١٠ متر وعلى ٢٠ سم في الشوارع التي يزيد عرضها على عشرة أمتار ٠

(جـ) يجب فى المبانى المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طروفية الرصيف أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار ٠

(د) لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز البلكونات المكشوفة ١٠٪ والأبراج ٥٪ من عرض الطريق ولا يتجاوز البروز فى الحالتين ١ر٢٥ مترا كما يجب أن يترك ١ر٥٠ مترا من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها ، واذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز بها ، وبشرط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة ٠

(هـ) يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق طبقا لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح بعمل بلكونات أو أبراج بها وفى الواجهات المطلة على أفنية خارجية ٠

وينتهى العمل بالاشتراطات المنصوص عليها فى هذه المادة فى المدن التى يتم اعتماد التخطيط التفصيلى لها متضمنا الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد في الوقائع المصرية ٠

البـاب الثالث
الأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية

الفصل الأول
مصطلحات وتعـاريف

مادة ٧٢ - التعاريف للمصطلحات المستعملة فى تطبيق هـذا الباب هى :

دورات الميـاه :

الغرفة المخصصة للتخلص من الفضلات الآدمية ويركب بها مرحاض ، وقد تشمل أيضا حوض لغسيل الأيدى ، ويكون الحد الأدنى لمساحتها متر مربع واحد وأقل مقاس لها ٨٠ر٠ مترا ٠

الحمـــام :

الغرفة المخصصة للاستحمام ٠ يركب به حوض لغســيل الأيدى ، ودش وبالوعة لتصريف المياه ، وقد يركب به وعاء للاســتحمام حـوض حمام (حوض دش) وقد يشمل أيضـا على مرحاض وحـوض تشطيف (بيديه) ويكون الحـد الأدنى لمساحة الحمـام ٠ر٢ متر وأقل مقاس له ٢٠ر١ مترا ٠

المطبـخ :

الغرفة المخصصة لاعداد وطهى الطعـام ، ويركب به حوض لغسيل الأوانى ورف جانبى ، وقد يستعمل أيضا لتناول الطعـام ، ويكون الحد الأدنى لمساحة المطبخ ٠ر٣ متر مربع وأقل مقاس له ٥٠ر١ مترا ، وله شباك على حائط خارج للتهوية والانارة ٠

الأجهزة الصحية :

تشمل جميع الأدوات والأجهزة التى تســتعمل أو تصرف الميـاه المستعملة من أنابيب المياه النقية من أحواض وخلافه وكذا سوائل الفضلات والمخلفات السائلة من المراحيض والمباول وغيرها ٠

التركيبات الصحية :

تشمل الأجهزة الصحية أنابيب توزيع الميـــاه المستعملة فى مختلف الأغراض وملحقاتها من حنفيات ومحابس وصمامات وخلاطات وخلافه وكذا أنابيب صرف الفضلات الآدمية والمياه المستعملة من أنابيب صرف الميـــاه والفضلات والتهوية وخلافه ، وكذا الأنابيب الأفقيـــة بما فى ذلك جميع التوصيلات الداخلية وملحقاتها وذلك فى حدود المبنى ٠

انبوبة التغذية بالمياه :

أنبوبة امداد المبنى بالمياه ٠

المصد (سيفون الحجز) :

احدى التركيبات التى تتصل بالأجهزة الصـحية بغرض اقامة حاجز مائى بارتفاع مناسب يسمح بمرور المياه من الأجهزة الصـحية الى أنابيب صرف المياه أو الفضلات ويمنع نفاذ الحشرات والروائح والغازات المتكونة فى داخل أنابيب الصرف وتركيباتها الى داخل المبنى ٠

الحاجز المـائى :

ارتفاع عامود المياه المحجوز بين انحنائى المصد ٠

الأنبوبة الرأسية :

أنبوبة الصرف الرأسية التى تدخل ضمن أعمال الصرف مثل أنابيب صرف المياه أو الفضلات والمطر والتهوية ٠

عامود صرف الميـاه :

الأنبوبة الرأسية التى تنقل الميـــاه المســتعملة من أى من الأجهزة الصحية خلاف المراحيض والمباول الى أقرب مصب أرضى (جاليتراب) فى المبنى ٠

عامود صرف الفضلات :

الأنبوبة الرأسية التى تنقل الفضلات السائلة من المرحاض والمبولة وما فى حكمها الى أقرب حجرة تفتيش فى المبنى ٠

عامود التهوية :

الأنبوبة الرأسية التى تتصل بالتركيبات الصحية والأنابيب المطلوب تهويتها ، وذلك بغرض منع ارتداد السوائل من أنابيب الصرف وتصريف الغازات والروائح الكريهة وموازنة الضغط الجوى بداخلها ٠

انبوبة صرف الأمطار :

أنبوبة تخصص لصرف مياه الأمطار التى تتجمع على سطح المبنى المعرض لتلقى الأمطار ٠

المداد الأفقى (للأجهزة الصحية) :

انبوبة أفقية لتوصيل الأجهزة الصحية الداخلية الى العامود الرأسى أو أماكن تصريفها ٠

المداد الأرضى :

الجزء من شبكة أنابيب الصرف الأفقية تحت الأرض وداخل حدود المبنى والذى يستقبل المتخلفات السائلة من عامود الصرف والمداد الأفقى بتوصيلها الى حجرة التفتيش النهائية قبل الصرف الى أنبوبة المجارى العامة أو الى أعمال التنقية الخاصة ٠

حجرة التفتيش :

حجرة خاصة يتم تنفيذها فى مسار المداد الأرضى والغرض من بنائها الكشف عن أجزاء المداد وتسليكه واختبار سير السوائل به وتنظيفه وازالة ما قد يعوق سير السوائل به وتوضع عند نهاية عامود صرف الفضلات ، وعند حدوث تغيير فى اتجاه خط المداد الأرضى وكذلك عند مواضع اتصال فرعين أو أكثر ، كما توضع على الخطوط المستقيمة بحيث لا يزيد البعد بين أى حجرتين من حجرات التفتيش على ٢٠ر٠ مترا ٠

المصد الأرضى (الجاليتراب) :

مصدر من الفخار الحجرى ذى الطلاء الملحى أو من الحديد الزهر يصب فيه عامود صرف المياه والعامود الذى يخصص لصرف مياه الأمطار ، وهو حلقة الاتصال بين هذه الأعمدة والمداد الأرضى ٠

خزان التحليل :

حوض مصمت بمدخل ومخرج وله غطاء مناسب يتم فيه معالجة السوائل لفصل أكبر قدر من المواد الصلدة وتحليلها بالتخمير بواسطة البكتريا اللاهوائية ٠

أنبوبة صرف المبنى :

الأنبوبة التى تمد من حجرة التفتيش النهائية الى أنبوبة الصرف العمومية أو وحدات المعالجة الخاصة ٠ وقد تكون هذه الأنبوبة من الفخار ذى الطلاء الملحى المزجج أو من الحديد الزهر أو ما يماثلها ٠

المخلفات السائلة :

مخلفات الفضلات المنزلية السائلة وغيرها (المخلفات الصناعية) ٠

الحمأة :

المواد الناتجة من عملية ترسيب سوائل الفضلات المنزلية أو السوائل المختلفة ، وتشتمل على نسبة كبيرة من المواد العضوية وغيرها من الكائنات الحية الدقيقة ٠

السيب :

هى السوائل التى تخرج من وحدات المعالجة ٠

حجرة التوزيع :

غرفة الغرض منها توزيع منتظم للسيب الخارج من خزان التحليل على أنابيب الصرف الجوفى ٠

المبنى المنعزل :

المبنى أو المنشأ الذى لا يوجد بالطرق القريبة منه أو التى يطل عليها هذا المبنى أو المنشأ شبكة لأنابيب المجارى العامة لمسافة ٣٠ مترا ، أو أكثر من أقرب نقطة فى موقع المبنى ٠

شبكة المجارى (الصرف الصحى) :

كافة الأعمال المتعلقة بتجميع المخلفات السائلة من شبكات الأنابيب وأجهزة تجميع وروافع وغيرها ٠

الفصل الثـــانى
أحـــكام عامة

مادة ٧٣ - تزود كل وحدة سكنية مستقلة بدورة مياه خاصة تشتمل على مرحاض وحوض على الأقل .

مادة ٧٤ - يراعى فى تحديد مواقع الأجهزة الصحية بدورة المياه عدم اعاقة الحركة وتعارض موقعها مع وظائف الشبابيك والأبواب وغيرها .

مادة ٧٥ - يراعى الاستعانة بالاضاءة الصناعية بدورات المياه والمطابخ والحمامات خاصة فى حالة عدم كفاية الاضاءة الطبيعية المناسبة فيها .

مادة ٧٦ - تغطى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ بطبقة من مادة عازلة للمياه لمنع تسرب المياه وتفضل أن تعمل من طبقتين متعامدتين ، وترفع على الحوائط الجانبية بمقدار ٢٠٠ مللمتر أعلى مستوى الأرضية .

مادة ٧٧ - تغطى الأرضيات بمـــادة صلدة لا تمتص الميـاه ويسهل غسيلها وتنظيفها دون اتلافها مثل البلاط السيراميك أو البلاط الأسمنتى أو الرخام أو ما يماثله وتفضل عمل وزرة من نوع بلاط الأرضية بارتفاع لا يقل عن ١١٠ مم .

مادة ٧٨ - يراعى تغطية حوائط الدورة أعلى الأرضية بارتفاع نحـو ١٫٥٠ مترا بمادة مصقولة مانعة للمياه والرطوبة مثل البيـــاض الأسمنتى المخدوم جيدا ودهانها بالبوية أو تكسيتها بترابيع القيشانى أو الرخـــام أو البياض الأسمنتى المطعم بكسيرات الرخام (موزايكو) أو ما يماثلها .

مادة ٧٩ - يراعى عند البناء تخفيض منسوب البـــلاطة الخرسـانية الأرضية للدورات عن منسوب بلاطة الدور بالقدر الذى يسمح بعدم ظهور التركيبات بأسقف الأدوار السفلية .

ويتم ملء الفراغات الناتجة من تخفيض المنسوب بمادة خفيفة الوزن (حجر الجلخ أو الخفاف) .

مادة ٨٠ - لا يجوز أن تفتح دورة المياه المباشرة عـلى غرفة من غرف المعيشة أو المطبخ أو أن تكون متصلة بمكان حفظ المواد الغذائية ويستثنى من ذلك دورات المياه والحمامات الخاصة الملحقة بغرف النوم .

مادة ٨١ - يتم فصل المراحيض المتجاورة فى دورة ميـــاه واحـــدة

بقواطيع لا يقل ارتفاعها عن ١٫٨٠ متر من الأرضية ، كمـــا يلزم تركيب قواطيع من الرخام أو أى مادة أخرى ممـــاثلة بين كـل مبولة وأخرى فى مجموعات المباول •

ويراعى فصل دورة المياه المخصصة للاناث عن دورة المياه المخصصة للذكور فصلا تاما ويزود مرحاض بباب بارتفاع مناسب •

مادة ٨٢ — يراعى فى حالة تركيب حنفيات على أحواض مجمـوعة أن لا تقل المسافة بين كل حنفية وأخرى عن ٤٥٠ مم •

مادة ٨٣ — يركب أعلى الأحواض تكسية من البلاط القيشانى أو أية مادة أخرى مماثلة تكون مانعة لتسرب المياه بارتفاع نحو ٤٥٠ مم من حافته العليا وبطول الحوض ، وبالنسبة لأحواض المطابخ فيراعى أن تكون التكسية بطول الحوض والصفاية الملحقة وبنفس الارتفاع •

مادة ٨٤ — يراعى عند تركيب المباول الحوضية على الحائط أن يتراوح ارتفاع حافتها بين ٥٠٠ — ٦٠٠ مم من منسوب الأرض •

وفى حالة وجود مجموعات متجاورة من المبـــاول فانه يلزم ألا تقل المسافة بين محورى كل مبولتين عن ٦٠٠ مم •

مادة ٨٥ — تكون تكسية الحوائط المحيطة بالمباول بالبلاط القيشـانى أو ما يماثله من الأرضية حتى ٦٠٠ مم أعلى الحافة العليا للمبولة ولمسـافة ١٥٠ مم من كلا الجانبين •

مادة ٨٦ — لا يجوز وضع أجهزة صحية فى بدروم لا يسمح منسوب أرضيته بالصرف بالانحدار الطبيعى الى المجارى العـــامة ، ما لم تستعمل وسائل آلية لرفع المتخلفات تتفق مع القواعد المقررة •

الفصل الثالث
الأجهزة الصحية والتركيبات

مادة ٨٧ — يتم تجهيز كل مبنى بتركيبات وأجهزة صـحية داخليـة تكفل بطريقة فعالة صرف المياه المتخلفة ومياه الأمطار •

مادة ٨٨ — تكون جميع الأجهزة الصـــحية من مادة صماء خالية من الشقوق والفجوات لا تمتص المياه ، سهلة التنظيف ، سـطحها أملس ناعم

مثل الصينى أو الفخار المطلى بالصينى أو الزهر المطلى بالرخام أو ما يماثلها وأن تتوافر فيها الشروط الخاصة بطريق التثبيت فى موقعها .

مادة ٨٩ - تكون الأجهزة والتركيبات الصحية مطابقة للمواصفات القياسية المصرية .

مادة ٩٠ - يراعى فى التركيبات الخاصة بأجهزة التبريد وتسخين المياه وطلمبات رفع المياه الى الأدوار العليا وما شاكلها شروط الأمن والسلامة مع عدم حدوث اقلاق أو اهتزازات عند تشغيلها ، وعدم زيادة الضغوط داخلها للدرجة التى تؤدى الى انفجار الأنابيب والأجهزة ، ويراعى عند تثبيت هذه التركيبات والأجهزة عدم حدوث أضرار بالمبنى .

مادة ٩١ - يتم تركيب الأجهزة الصحية بالمبنى وتوصيلاتها مع أعمدة صرف المياه وأعمدة صرف المتخلفات وأعمدة التهوية وتنفيذ اللحامات المختلفة وكذا تركيب مدادات الصرف الأفقية والمدادات الأرضية طبقا للأصول الفنية للتنفيذ وللجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تتأكد من سلامة التركيب ، ولها أن تطلب اجراء التجارب والاختبارات اللازمة للتثبت من ذلك .

مادة ٩٢ - يكون لكل مرحاض ومبولة وحوض تشطيف (بيديه) وحوض الغسيل ومصد الأرضية وما أشبه ذلك حاجز مائى .

مادة ٩٣ - تكون المصدات من النوع ذى التنظيف الذاتى وأن تتوافر فيها الشروط الآتية :

- يكون ارتفاع الحاجز المائى مناسبا بحيث لا يقل عن ٥٠ مم ولا يزيد عن ١٠٠ مم .
- تمر فيه المياه والسوائل المتخلفة بسهولة وأن يكون مانعا لمرور الغازات سواء أثناء مرور السوائل المتخلفة أو فى حالة عدم المرور .
- يكون من مادة مناسبة وله فتحة أو أبواب كشف لا تسمح بتسرب الغازات أو السوائل خلالها .
- يتناسب قطره مع مخرج الجهاز .
- يكون السطح الداخلى ناعما أملس لا يسمح بتراكم المواد العالقة .

مادة ٩٤ - يزود كل من المرحاض والمبولة وما يماثلها بصندوق طرد ممناسب ذو سعة كافية ويركب طبقا للأصول الفنية المتبعة وذلك بهدف

تنظيفها بطريقة فعالة ويجوز الاستعاضة عن صندوق الطرد بأية وسيلة أخرى توافق عليها الجهة المختصة (صمامات الدفق) ٠

مادة ٩٥ — تصرف الأجهزة الصحية بالأدوار (مرحاض حوض غسيل أيدى — حوض حمام) الى أعمدة الصرف الرأسية والتى تركب على سطح الحوائط الخارجية أو التى تركب داخل مجارى داخلية رأسية بالمقاسات المقررة ، ويكون لهذه الأعمدة الرأسية أبواب كشف مناسبة تسمح بسهولة التنظيف والتسليك والصيانة ٠

مادة ٩٦ — يجب أن يتوافر فى أعمدة الصرف الرأسية للمياه والفضلات الشروط الآتية :

- أن تكون من الحديد الزهر أو الاسبستوس أو اللدائن أو ما يماثلها٠
- أن تكون بكامل ارتفاعها بقطر مناسب وتكون تامة الاستقامة خالية من أى انحناء أو تغيير فى الاتجاه ٠

ويوضع فى نهاية الأعمدة الرأسية من أعلى غطاء (طنبوشة) من السلك أو المعدن ٠

مادة ٩٧ — يكون تصريف المرحاض وما فى حكمه على عامود صرف الفضلات ولا يقل قطره الداخلى عن ١٠٠ مم ، ولا يقل عن قطر أى أنبوبة أخرى تتصل به ، وفى حالة اتصال العامود بالمداد مباشرة يكون ذلك بواسطة كوع خاص له فتحة بباب التفتيش ٠

مادة ٩٨ — يكون تصريف حوض الحمام وغسيل الأيدى وغسيل الأوانى وبالوعة الأرضية وما فى حكمها على عامود صرف المياه ولا يقل فى قطره الداخلى عن ٧٥ مم ويكون اتصال العامود بالمداد الأرضى عن طريق مصدر أرضى ٠

مادة ٩٩ — يتم تهوية مصد المرحاض بواسطة عامود تهوية لا يقل قطره الداخلى عن ٥٠ مم ويرتفع عامود التهوية أعلا المبنى بمقدار متر واحد على الأقل ٠

مادة ١٠٠ — تثبت الأعمدة الرأسية بالحائط بواسطة أقفزة من الحديد المطروق قابل للفك عند اللزوم وتثبت فى الحائط بمونة الأسمنت والرمل ٠ وفى حالة استعمال مشتركات لهذه الأعمدة لا يجوز استعمال مشترك حاد الزاوية بل يكون بميل مناسب فى اتجاه الأنابيب ٠

مادة ١٠١ - في حالة مرور أعمدة صرف المياه والفضلات داخل المباني المقفلة يراعى أن تعلق بالسقف أو الحائط بواسطة أقفزة أو علاقات توضع عند كل لحام وأن تميل بميل مناسب في حالة مرورها أفقيا لسهولة الصرف .

ولا يجوز مرور أجزاء هذه الأعمدة داخل الأجهزة المقفلة من المبنى الا اذا عزلت الأنابيب بوضعها داخل جراب محكم من مادة خرسانية أو أية مادة أخرى تحقق ذات الغرض ، ويكون له فتحة مناسبة ليتيسر القيام بالاصلاحات اللازمة .

ولا يجوز مرور هذه الأعمدة أو أجزائها في الأماكن التي يخشى عليها من التلوث مثل المطابخ .

مادة ١٠٢ - توضع المدادات الأرضية تحت سطح الأرض لتوصيل السوائل المتخلفة من المبنى الى المجاري العامة أو التنقية الخاصة ويراعى فيها توافر الشروط الآتية :

١ - تكون الأنابيب من الفخار الحجري ذي الطلاء الملحي تامة الحريق أو من أية مادة أخرى مماثلة معتمدة .

٢ - تكون كاملة الاستدارة سليمة مستقيمة الاتجاه منتظمة التخانة والقطر وخالية من الشروخ والعيوب .

٣ - تكون بتخانة وقطر كاف حسب مقتضيات كل حالة وطبقا للتعليمات المقررة .

٤ - تتحمل بعد تركيبها عامودا من الماء لا يقل ارتفاعه عن متر واحد لمدة لا تقل ١٥ دقيقة .

٥ - توضع على فرشة من الخرسانة السمنتية ويلف حولها بالخرسانة بتخانة مناسبة .

٦ - توضع بانحدار منتظم يتناسب مع أقطار الأنابيب المستعملة على أن يكون معدل الانحدار في حدود ١ : (ق = قطر الأنبوبة بالمليمتر) على أنه في حالة عدم امكان اعطاء المداد الانحدار المناسب يلزم عمل (مصد دفق) ذاتي عند رأس المداد القليل الانحدار تتراوح سعته ما بين ١٠٥ - ٢٥٠ لتر ويتدفق مرتين على الأقل كل ٢٤ ساعة .

٧ - يراعى عند مرور مدادات أرضية تحت المباني أن تكون من الحديد الزهر بتخانة لا تقل عن ٦ ممم مع لفها بالخرسانة ، ويبدأ المداد

وينتهى بغرفة تفتيش ، وعند مرور المداد تحت حائط يلزم وقايته بحيث لا ترتكز مبانى الحائط على المداد ٠

٨ — تكون اللحامات والوصلات محكمة لا تسمح بتسرب السوائل والغازات ومطابقة لشروط التنفيذ المقررة ٠

الفصل الرابع
حجرة التفتيش ومصد الأرضية

مادة ١٠٣ — تقام حجرة التفتيش منفصلة عن جوائط المبنى على أن تبنى على فرشة من الخرسانة السمنتية بتخانة لا تقل عن ٣٠٠ مم وتبنى بالطوب ومونة الأسمنت والرمل بتخانة تتناسب مع عمق الغرفة (٢٠٥ — ٣٨٠ مم) مع بياض حوائطها من الداخل ويجوز أن تبنى من الخرسانة وتغطى حجرة التفتيش بأغطية محكمة من الحديد الزهر خفيفة أو ثقيلة أو مزدوجة من الخرسانة المسلحة بحسب الأحوال ٠

مادة ١٠٤ — تبنى حجرة التفتيش فى المواقع الآتية :

١ — عند نقطة تغير اتجاه أو انحدار أو منسوب أو قطر أنبوبة الصرف ٠

٢ — عند موقع اتصال أنبوبتى صرف أو أكثر ٠

٣ — عند الطرفين المكشوفين لأنبوبة الصرف الأرضية التى تمر تحت المبانى ٠

٤ — عند اتصال الأعمدة بالمدادات بالأرضية ٠

٥ — عند نهاية أنبوبة الصرف الأفقية وقبل اتصالها بالأنبوبة العمومية أو الخزان ٠

مادة ١٠٥ — لا تزيد زوايا التقابل بين كل أنبوبتين أفقيتين أو جزأين داخل حجرة التفتيش على ٤٥ درجة فى التقابلات الأفقية ، بحيث لا تقل الزاوية بين كل مداد أو مجرى وبين مداد مخرج الحجرة عن ٩٠ درجة ، يكون تغيير اتجاهات وتقابلات المدادات فى خطوط منحنية تتناسب فى وضعها مع اتجاهات حجرة التفتيش ٠

مادة ١٠٦ — يكون مصد الأرضية من الحديد أو الزهر أو الفخار الحجرى المطلى بالطلاء الملحى من الداخل والخارج ، ويكون بمقياس لا يقل عن ١٥٠ مم × ١٥٠ مم ، وتبنى حوله غرفة من الطوب والمونة السمنتية ، ويكون

للمصـــد قاطع مائى لا يقل عن ٧٥ مم ويغطى مصد الأرضية بغطـاء شبكى أو مقفل من الحديد الزهر ٠

الفصـــل الخامس
توصـــيل الميـــاه

مادة ١٠٧ ـ تكون أنـابيب التغذية الرئيســية للمبنى والأنـابيب الفرعية من الحديد الصلب المجلفن أو الاسبستوس الأسمنتى أو من اللدائن أو من أى مـادة أخرى مماثلة معتمدة ، وتكون ذات قطر كاف يسمح بمرور المياه وضغط مناسب لاستهلاك عدد المنتفعين أو المترددين على المبنى طبقـا للأسس المقررة من مرفق المياه ٠

مادة ١٠٨ ـ لا تكون مصــادر الحصول على المياه المستخدمة لأغراض الشرب والاستخدام المنزلى معرضة بأى شكل من الأشــكال لأخطار التلوث بأية مياه أخرى لا تتوافر فيها الشروط الصحية المقررة ، ولا يسمح بوجود أى اتصال أو تداخل بين الأنبوبة أو التوصيلة الناقلة لمياه الشرب وأى أنبوبة أو توصيلة أخرى ناقلة للمياه غير النقية ٠

مادة ١٠٩ ـ توضع الأنابيب المدفونة تحت الأرض على عمق يتفادى معه بقدر الامكان أخطار كسر الأنابيب نتيجة الأحمال الناشئة عن حركة المرور أو الاهتزازات ، وعند مـد الأنابيب فى أراضى معرضة للهبوط أو أراضى رخوة مكونة حديثا يراعى أن تتخذ الاحتياطات الضرورية بالنسبة لاختيار نوع الأنابيب المستخدمة والتدعيم اللازم بطول الأنابيب ٠

مادة ١١٠ ـ تكون الأنابيب مستقيمة كلما أمكن ذلك للتقليل من فاقد الاحتـكاك وتكون خالية من الانحناءات التى تســمح بتجميع الرواسب أو الهواء ، وتربط الأنابيب بعضها بالبعض بطريقة محـكمة حسب أصول التنفيــذ حتى تكون جميع أجزاء خـط الأنابيب بعد تركيبها مانعا للميــاه تماما ، وأن تطلى الأنابيب المركبة على الحوائط بوجهين بوية مانعا للصــدأ أو ثلاثة أوجه بطلاء زيتى ٠

وتطلى الأنابيب التى تركيب داخل الحائط أو تحت الأرض من الخارج بوجه واحد من البيتومين المؤكسد على أن يكون ركوب لفات القماش العازل على بعضها البعض بحيث لا يقل عن ٢٠ سم ويكون القماش العازل من نوع

البرسل المخصص للف الأنابيب ثم يطلى القماش العازل الملفوف على الأنابيب بوجه ثان بمحلول البيتومين المؤكسد الساخن ثم يلف بطبقة ثانية من القماش العازل بنفس مواصفات الطبقة الأولى •

مادة ١١١ - يراعى فى خزانات المياه التى تقام أعلى البناء لتزويد مياه الشرب الاشتراطات الآتية :

(أ) ألا يقل ارتفاع أرضية الخزان عن ثلاثة أمتار من أعلى سطح للوحدات السكنية •

(ب) ألا يترتب على تنفيذها أية أضرار بسلامة المبنى من الناحية الانشائية وأن يراعى فى تصميم المبنى الأخذ فى الاعتبار الأحمال الاضافية التى تنشأن من تجهيز المبنى بخزان المبنى فى حالتى الملء والتفريغ •

(ج) تتوفر فى خزان المياه خاصية عدم الرشح من جوانبه وقاعه • أما السقف فيكون محكما بحيث لا يسمح بدخول الأتربة والحشرات وغيرها من المواد الغريبة •

(د) أن تكون أجهزة الخزان ومحابسه بحالة جيدة صالحة للاستعمال دواما •

(هـ) يكون ملء الخزان ذاتيا اذا توفر الضغط المناسب لوصول المياه اليه بالكمية المطلوبة ، أما الخزان الذى لا تصل اليه المياه بضغط الشبكات العامة فيلزم تجهيزه بطلمبة رافعة ، تحدد سعة الصهريج على أساس ثلث الاستهلاك اليومى للوحدات المقرر تغذيتها منه مع الأخذ فى الاعتبار احتياجات الحريق لكل مبنى •

أما فى حالة عدم توفر الضغط المناسب نهارا وتوفره ليلا ولامكان تغذية المبنى بدون استخدام الطلمبة الرافعة • تحدد سعة الصهريج بما يعادل الاستهلاك اليومى للوحدات المستفيدة من الصهريج فى المبنى •

(و) يتم تنفيذ خزان المياه من الخرسانة العادية أو المسلحة أو المبانى أو الصاج أو أية مادة أخرى مماثلة غير قابلة للصدأ أو التآكل ونفاذ السوائل وفى حالة بنائه من الخرسانة أو المبانى فيلزم تكسية جوانبه من مادة ملساء توافق عليها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم •

واذا كان خزان المياه من الصاج المجلفن فيدهن من الخارج وجهين ببوية مانعة للصدأ وثلاثة أوجه بالبوية الزيتية •

(ز) يزود كل صهريج بعوامة بقطر مناسب مجهزة بصمام أعلى أنبوبة الملء الداخلية الى الخزان لمنع ارتفاع منسوب المياه فى الخزان عن الحد المقرر ٠

كما يراعى أن يزود كل خزان بماسورة لتغذية المبنى بقطر يماثل قطر أنبوبة التغذية ولا يقل ارتفاع مدخلها فوق قاع الخزان عن ١٠٠ مم ٠

(حط) يجهز الخزان بأنبوبة فائض يزيد قطرها على قطر أنبوبة الملء وتركب هذه الانبوبة على مستوى يعلو منسوب سطح الميـاه داخل الخزان ، ويجب أن تتصل أنبوبة الفائض اتصالا مباشرا بنقطة تصريف مناسبة كعامود المطر مثلا أو اى عمود تصريف آخر ٠

(ط) يزود كل خزان بأنبوبة أو أكثر للتهوية تتصـل بالهواء الجوى مخترقة سقف الخزان وتنتهى بكوع مقلوب لموازنة الضغط الجوى داخل الخزان ويركب على الكوع شبكة سلك لمنع دخول الحشرات والمواد الغريبة ٠

(ى) يتم تجهيز الخزان بأنبوبة غسيل بقطر مناسب يتراوح بين ٢٥مم الى ١٠٠ مم حسب سعة الخزان ٠

(ك) يزود خزان الميـاه الذى يزيد ارتفاعه على ٢٠ر١ متر بسلم خارجى للوصول الى سـطحه وفى حالة وجود سلالم داخلية فتكون من الحديد المجلفن أو من مادة مناسـبة غير سامة ٠ ويمكن استعمال سـلالم خشبية متحركة للنزول الى قاع الخزان من الداخل ٠

(ل) يتم تطهير خزان الميـاه بين وقت وآخر وذلك بغسله وتصريف الميـاه ثم ملئه بمحلول الكلور المحتوى على ٢٠٠ جزء فى المليون لمدة ساعتين ثم يتم تفريغه واعادة غسله قبل بدء التشغيل ٠

الفصـل السادس
أعمال الصرف الصحى

مادة ١١٢ ـ تصرف المخلفات السائلة الخاصة بالمبانى المنعزلة الى خزان تحليل على أن تصرف السوائل الفائضة عن الخزان الى خنادق امتصاص أو خنادق صرف أو بيارة أو بئر ارتوازى وغير ذلك بحسب طبيعة تربة موقع المبنى ٠

مادة ١١٣ ـ يجوز فى المواقع ذات التربة الصخرية أو غير مسامية أن تصرف المخلفات السـائلة فى خزان ذى سـعة كافية يتناسب مع حجم المنصرف من المخلفات السـائلة للمبنى ويزود بفتحة كشف أو أكثر بأبعاد

لا تقل عن ٦٠٠ × ٦٠٠مم يسهل الوصول اليها لكسح محتويات الخزان ويجوز أن تكون فتحة الكشف خارج المبنى أو فى الطريق ملاصقة لحائط المبنى •

مادة ١١٤ — يجب أن يتوفر فى خزان التحليل الشروط الآتية :

١ — أن يكون ذات سعة كافية لاستيعاب كمية السوائل المستعملة لمدة ٢٤ ساعة فى المبانى السكنية ، ولمدة ١٢ ساعة فى المبانى العامة والمحال بأنواعها بالاضافة الى ترك حيز لخزان الحمأة يعادل ٥٠٪ من حجم السائل بالخزان ، كمية السوائل المستعملة على أساس معدلات استهلاك المياه للفرد فى اليوم حسب القواعد المقررة •

ويزود مدخل الخزان ومخرجه بمشترك من الفخار الحجرى ذى الطلاء الملحى أو الحديد الزهر أو ما يماثله بقطر ١٢٥ مم ويجوز الاستعاضة عنه بحاجز من مادة مناسبة فى مواجهة المدخل أو المخرج على أن يكون منسوب قاع أنبوبة المخرج أوطى من منسوب قاع أنبوبة المدخل بمقدار ٥٠مم على الأقل •

٢ — ألا تقل سعة الخزان عن٠ر٢٠ متر مكعب ولا تزيد عن ٠ر٣٠ مترا فاذا زاد الصرف عن ٠ر٣٠ مترا مكعبا فيعمل أكثر من خزان واحد من هذا الطراز •

٣ — أن يقام فى مكان مكشوف بحيث لا يترتب على وجوده أية أضرار بمنشآت المبنى •

٤ — لا يقل ارتفاع السائل بالخزان عند المخرج عن ٢٠ر١ متر ولا يزيد عن ٠ر٣٠ مترا ويحسن أن تعمل أرضية للخزان بميل مناسب نحو المدخل •

٥ — أن يكون لكل خزان حجرتان تفتيش للمدخل والمخرج على أن تعمل حجرة تفتيش المدخل كغرفة ترسيب مبدئية •

٦ — أن يعمل بسقف الخزان فتحات كافية للكشف بمقياس ٦٠٠ × ٦٠٠مم على الأقل ، وتزود هذه الفتحات بغطاءات محكمة من الحديد الزهر أو الخرسانة على أن يتم الكشف على الخزان وكسحه دوريا عندما يزيد ارتفاع الحماة والخبث على ٥٠٠ مم فوق قاع الخزان •

٧ — أن يتم بناء الخزان فوق فرشة من الخرسانة العادية أو المسلحة

بتخانة مناسبة ويكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة بتخانة لا تقل عن ١٥٠ مم ، وأن تقام جوانبه من الخرسانة العاذية أو المسلحة أو الطوب والأسمنت بتخانة مناسبة مع بياضه من الداخل بمونة الأسمنت والرمل أو ما يماثلها على أن تخدم جيدا مع تزويده بالطبقات العازلة للمياه للقاع والجوانب وأجزائه الموجودة تحت منسوب مياه الرشح وتسند الطبقات العازلة للمياه الراسبة من الخارج بالمبانى بتخانة ٦٠ مم ومونة الأسمنت والرمل على أن تعلو بمقدار ١٥٠مم فوق أعلى منسوب لمياه الرشح ٠

٨ — اذا كان الخزان مكونا من أكثر من شقة واحدة فيجب ألا يزيد عدد الشقق على ثلاثة ولا يقل حجم الشقة الأولى عن ٥٠٪ من حجم الخزان وتوزع عدد الشقق بالتساوى على الحجم المتبقى من الخزان ، ولا يسمح بانتقال السوائل من شقة الى أخرى الا عن طريق مجموعتين على الأقل يتكونان من مشتركين متقابلين على شكل H بقطر لا يقل عن ١٥٠ مم وتكون المسافة بين كل مجموعة وأخرى بما يعادل نصف عرض الخزان ، وبحيث لا يقل سقوط مخارج المشتركات عن ٤٠٠ مم تحت سطح السائل من شقة الى أخرى تكون بعرض الخزان وبارتفاع ٢٠٠ مم ويكون أعلاها تحت سطح السائل بالخزان بمقدار ٤٠٠ مم ٠

مادة ١١٥ — فى حالة صرف سوائل خزان التحليل الى خنادق الامتصاص عن طريق أنابيب غير ملحومة الوصلات ، يراعى توافر الاشتراطات الآتية :

١ — أن تكون التربة مسامية قابلة لامتصاص السوائل وتكون مناسيب المياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة يسمح بالصرف ٠

٢ — أن تصرف سوائل خزان التحليل الى غرفة لتوزيع السوائل أو غرفة مزودة بمصد ذى دفق ذاتى بما يسمح بتوزيع السوائل على خنادق الامتصاص ٠

٣ — أن تنتقل السوائل من الخزان الى غرفة التوزيع بواسطة أنابيب ملحومة الوصلات يتم تركيبها وفقا لشروط التنفيذ المقررة وبحيث يكون منسوب قاع غرفة التوزيع فى منسوب قاع أنبوبة الصرف للجو الخارجة من غرفة التوزيع ٠

٤ — أن تكون خنادق الصرف الخارجة من غرفة التوزيع من أنابيب ذات رأس وذيل أو أنابيب مستوية غير ملحومة الوصلات ٠ على أن تترك

مسافة لا تزيد على ١٠ مم بين كل أنبوبة وأخرى • وفى حالة استعمال أنابيب مستوية الأطراف يغطى النصف العلوى من هذه الفواصل بطبقة من قماش الجوت العازل أو أى مادة تمنع تسرب الأتربة الى داخل الأنابيب وفى جميع الأحوال تحاط الأنابيب بطبقة من الزلط على ألا تقل تخانة هذه الطبقة أسفل الأنبوبة عن ١٥ مم وأعلاها عن ٥٠ مم •

٥ - أن تكون ميول أنابيب الصرف الجوفى انحدار يتراوح بين ٣ مم الى ٥ مم فى المتر •

مادة ١١٦ - يراعى توافر الاشتراطات الآتية فى حالة الصرف الى خندق تصريف :

١ - تكون التربة مسامية قابلة لامتصاص السوائل وتكون مناسيب المياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة يسمح بالصرف •

٢ - تنشأ حوائط الخندق الجانبية من المبانى بالأحجار الجيرية على الناشف أو الطوب مع تخليق فتحات (شنايش) بالحوائط تسمح بالصرف من خلالها ، على أن لا تقل تخانة المبانى بالأحجار عن ٥٠٠ مم وتخانة المبانى بالطوب عن ٣٥٠ مم ، كما لا يجوز أن يقل عرض الخندق عن ٥٠٠ مم وأن يترك بدون قاع •

٣ - يغطى الخندق بسقف من بلاطات الخرسانة المسلحة بتخانة لا تقل عن ١٥٠ مم أو العقود بالأحجار ، ويعمل به فتحات كافية للتفتيش على مسافات مناسبة •

٤ - لا يزيد ارتفاع الخندق عن ٢٫٠٠ متر ويعمل بقاعة الانحدار المناسب الذى يسمح باندفاع السوائل حتى نهايته بالانحدار الطبيعى •

٥ - يتم تهوية الخندق بطريقة مناسبة •

٦ - يحدد طوله على أساس مسطحات الامتصاص طبقا لطبيعة التربة ومعدلات الامتصاص •

ويجوز أن يملأ الخندق بالزلط والبازلت أو أية مادة مماثلة لنصف عمقه وبكامل طوله أو فى جزء من طوله •

مادة ١١٧ - يراعى توافر الاشتراطات الآتية فى حالة الصرف الى بيارة التصريف •

١ - يتم تنفيذ البيارة بقطر يتراوح ما بين ١٫٠٠ الى ٣٫٠ متر ويكون بدون قاع على أن تبنى حوائطها بالطوب أو الأحجار الجيرية أو الخرسانية العادية أو المسلحة بتخانة مناسبة ·

٢ - تسمح المسافة بين دخول السوائل الى البيارة وأعلى منسوب لمياه الرشح لصرف كمية المتخلفات السائلة اليومية ·

٣ - فى حالة انشاء أكثر من بيارة لا تقل المسافة بين كل بيارة وأخرى عن ثلاثة أمثال قطر البيارة الأكبر ·

٤ - لا تقل المسافة بين البيارة وأساسات المبنى عن ٦٫٠٠ متر ويجوز تقليل هذه المسافة الى النصف اذا أنشئت حوائط البيارة أو عزلت بمادة لا تسمح بتسرب السوائل من جدرانها حتى منسوب منخفض عن منسوب الأساس بمتر واحد ·

٥ - يغطى السقف من الخرسانة المسلحة به فتحة مناسبة لا تقل عن ٦٠٠ × ٦٠٠ مم ومزودة بغطاء للتفتيش ، وتتم تهوية البيارة بأنبوبة قطر ١٠٠ مم ·

مادة ١١٨ - يجوز صرف السوائل المرشحة الى آبار صرف عميقة (آبار الصرف الارتوازية وذلك فى حالة عدم وجود مجارى قريبة يمكن الصرف عليها أو فى حالة عدم ظهور الطبقات الصالحة للصرف على أعماق قريبة من سطح الأرض) بحد أقصى ١٥ مترا ويراعى فى هذه الآبار الاشتراطات الآتية :

١ - أن يتم التصريف الى مرشح زلط ذى سعة كافية ويتكون من شقتين بطريقة تسمح بتنظيف كل شقة بدون تعطيل الأخرى ·

٢ - أن تنقل السوائل من المرشح الى غرفة تجميع ذات سعة كافية تسمح بمدة مكث ٩٠ دقيقة بواسطة مشترك ويكون خروج السوائل عن طريق أنابيب مكسوة بالسلك بالطول المناسب ·

٣ - الا يقل قطر بئر الصرف العميق عن ٢٥٠ مم ويدق داخله أنبوبة أكبر منه فى القطر بمقدار ١٠٠ مم ·

٤ - أن تكون أنابيب البئر من الحديد الصلب المجلفن أو أية مادة أخرى مماثلة ذات جلب ، على أن يكون الجزء الأسفل منها من أنابيب مخرمة بطول يتناسب من مساحة الامتصاص ، ويكون فى أسفلها جلبة مسدودة

وتتصل الأنابيب الى الطبقات الصالحة للصرف وذلك من واقع الجسات التى تحدد عمق البئر •

٥ - أن يملأ الفراغ بين القاسون وأنابيب البئر الارتوازية بطول الأنابيب المخرمة بزلط لا يزيد قطره عن واحد سنتى •

٦ - أن تحاط الأنابيب غير المخرمة من البئر على طبقة الزلط بطبقة من الأسمنت اللبانى بتخانة لا تقل عن ٢٥ مم حتى منسوب الأرض أو بطول لا يقل عن ٥٠٠ر٥ أمتار •

٧ - أن يكون خزان التحليل والمرشح والغرفة والوصلات بينهما محكمة تماما ضد نفاذ مياه الرشح بداخلها •

٨ - أن يزود المرشح بوسائل التهوية المناسبة •

٩ - أن يزود كل بئر بالتوصيلات اللازمة لغسله من الداخل وتفوير الرواسب والتطهير وسحب المواد الراسبة •

مادة ١١٩ - فى حالة استخدام أية وسيلة بديلة لصرف ومعالجة السوائل المتعلقة يراعى أن يتم وفقا للأسس والقواعد المقررة مع ضرورة توافر الشروط الآتية :

- لا ينشأ عن وسيلة الصرف طفح خارجي لسوائل المجارى •
- لا يترتب عنها تلوث مصادر المياه الجوفية •

مادة ١٢٠ - يجب مراعاة توفير المسافات التى تقررها وزارة الصحة بين أعمال الصرف وأنابيب الصرف الأفقية ومصادر المياه الجوفية •

الفصل السابع[1]
اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

مادة ١٢١ - تحيل الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم طلب الترخيص ومرفقاته الى ادارة الاطفاء المختصة لدراسته واعادته اليها خلال أسبوع مشفوعا بما ترى الالتزام به من اشتراطات لتأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك فى **الحالات الآتية :**

---

(١) الفصل السابع مضاف بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه •

(أ) اذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى يزيد على ٢٨ مترا من منسوب الشارع ٠

(ب) اذا كان مساحة المبنى تزيد على ٢٥٠٠ متر مربع وكان عدد طوابقه يزيد على طابق واحد ٠

(جـ) اذا كان مساحة المبنى تزيد على ٥٠٠٠ متر مربع حتى ولو كان مكونا من طابق واحد فقط ٠

ولا يدخل البدروم فى عداد الطوابق المشار اليها فى البندين (ب ، جـ) ٠

(د) اذا تعددت المبانى المطلوب الترخيص بها فى موقع يضمها سور واحد أو كانت الطرق التي تفصل بينها لا تنطبق عليها مواصفات الطريق العام ٠

(هـ) المبانى ذات الطابع الخاص مثل المنشآت الصناعية والمسارح ومنشآت التخزين وكافة المنشآت ذات التجمعات ٠

مادة ١٢٢ - يجب أن يقسم أى بدروم تزيد مساحته على ١٠٠٠متر مربع من الداخل بفواصل حريق رأسية لها مقاومة للحريق لمدة ساعة بحيث لا تزيد مساحة القسم الواحد على ١٠٠٠ متر مربع وذلك ما لم يكن البدروم مزودا بالكامل بالاطفاء التلقائى ٠

ويشترط فى فاصل الحريق الآتى :

(أ) أن يكون من مادة غير قابلة للاحتراق ٠

(ب) أن يمتد تماما الى السقف الواقع فوقه وأن يكون متصلا بالسقف وبالأرضية بكيفية لا تسمح بمرور نواتج الحريق ٠

(جـ) جميع الفتحات بفواصل الحريق يجب أن تكون مزودة بأبواب مقاومة للحريق وذاتية الغلق ويجب ألا تزيد أبعاد أى فتحة على ٣ر٧٠ متر فى الطول أو العرض ولا تزيد مساحتها عن ١١ متر مربع ولا يزيد مجموع عروض الفتحات عن ¼ طول الحائط ٠

مادة ١٢٣ - يجب فى المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متر من منسوب الشارع أن ييسر للأفراد الخروج الى الطريق العام بواسطة سلمين على الأقل من منفذين منفصلين ٠ ويسمح بأن يكون أحد السلمين سلم نجاة خارجى (سلم مكشوف) وذلك اذا لم يزد ارتفاع أرضية أعلى طابق على ٢٨ متر ، فاذا زاد ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى

على ٢٨ مترا ، وجب أن تتوافر فى كلا السلمين الاشتراطات المنصوص عليها فى الفصل الخاص بالسلالم من هذه اللائحة وفى هذه الحالة لا يعتبر سلم النجاة الخارجى فى حالة وجوده بديلا عن السلم الثانى ٠

مادة ١٢٤ — يجب ألا تغلف جميع حوائط آبار السلالم وآبار المصاعد والمناور وكافة المساقط الرأسية سواء كانت للتهوية أو الاضاءة أو لأغراض الخدمات بمواد قابلة للاشتعال ، وأن تكون مقاومة للحريق ٠

مادة ١٢٥ — لا يسمح بوجود سلم مكشوف غير مغلف الا بالشروط الآتية :

(أ) ألا يكون السلم المكشوف من السلالم المنصوص عليها فى المادة ١٢٣ ٠

(ب) ألا يكون المبنى معدا للاستخدام كمستشفى أو كمبنى مقسم لشقق سكنية أو معدا لأغراض الصناعة أو التخزين ٠

(ج) ألا يزيد عدد الطوابق التى يصل بينها السلم المكشوف على ثلاثة طوابق متتالية من المبنى بحيث يكون الطابق الأسفل منها هو الطابق الأرضى أو طابق البدروم الذى يقع مباشرة تحت الطابق الأرضى ويقصد بالطابق الأرضى الطابق الذى تقع به منافذ الخروج الى الطريق العام ٠

مادة ١٢٦ — يجب أن يزود أى سلم يصل بين طوابق المبنى ويستمر فى النزول بعد الطابق الأرضى الى البدروم بحاجز عند منسوب الطابق الأرضى وبعلامات ارشادية بحيث يكون واضحا لأى فرد أنه قد وصل الى منسوب الطابق الأرضى الذى تقع به منافذ الخروج الى الطريق العام بحيث لا يواصل النزول الى البدروم الا اذا كان يقصد ذلك فعلا ٠

مادة ١٢٧ — يراعى بالنسبة للمبانى التى لا تقع مداخلها على الشارع مباشرة الآتى :

(أ) توفير مواطىء الاقتراب المناسبة لسيارات ومعدات الاطفاء بحيث تتحمل أثقال هذه السيارات والمعدات وبحيث تسمح من حيث اتساعها وتخطيطها بحركة هذه السيارات والمعدات وقيامها بالمناورات اللازمة ٠

(ب) اذا كان الوصول الى مدخل المبنى يستلزم المرور على طريق خاص أو كوبرى خاص تابع للمبنى أو لمجموعة مبانى مشتركة من ضمنها المبنى فيجب أن يصمم هذا الطريق أو هذا الكوبرى بحيث يتحمل حركة

أثقل سيارة أو معدة مستخدمة لدى ادارة الدفاع المدنى والحريق المختصة •

(ج) يجب مراعاة عدم وجود أى عوائق طبيعية أو صناعية تحول دون وصول سيارات أو معدات الاطفاء أو اقترابها من المبنى الى الحد الذى يمكنها من السيطرة على أى حريق يشب به وذلك طبقا لما تحدده ادارة الاطفاء المختصة على مشروع الترخيص •

مادة ١٢٨ — يجب أن يزود المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ مترا من منسوب الشارع بمداد حريق واحد على الأقل بكامل ارتفاع البناء ويكون للمداد محبس ولاكور وحنفية حريق فى كل طابق يسهل الوصول اليها لاستعمالها فى اطفاء الحريق ، ولا يقل القطر الداخلى للمداد عن ٧٥ ملليمتر •

ويجوز أن يكون المدد جافا أى غير متصل بمصدر للمياه اذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٢٨ مترا ، أما اذا زاد على ذلك أن يكون المداد رطبا أى متصلا بمصدر للمياه •

ويجب أن يكون للمداد سواء كان جافا أو رطبا ماخذ من الخارج كما يجب أن تكون جميع الوصلات المستخدمة من نوع مطابق للمستخدم فى خراطيم الاطفاء لدى ادارة الدفاع المدنى والحريق المختصة •

ويراعى دائما أن يكون موقع المأخذ الخارجى للمداد بحيث يمكن تغذيته من سيارة الاطفاء ، ويلزم لذلك الآتى :

(أ) أن تكون الرؤية واضحة من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء حتى مأخذ المداد بغير عوائق •

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء وبين مأخذ المداد على ١٨ مترا •

(ج) أن يكون مأخذ المداد قريبا بقدر الامكان من موقع المداد الرأسى •

(د) يجب أن يكون المأخذ على ارتفاع مناسب وأن يكون محميا من التعرض للتلف أو من اصطدام أى شىء به وأن يكون مميزا وواضحا •

مادة ١٢٩ — يجب فى المبانى ذات المساحات الكبيرة زيادة عدد المدادات عن واحد بحيث تتحقق الشروط الآتية :

(أ) ألا تزيد المسافة الأفقية بين المداد والآخر على ٥٠ مترا •

(ب) ألا يزيد بعد أى نقطة فى أرضية طابق على ٦٠ متر من حنفية

الحريق وتقاس المسافة على امتداد الطريق الملائم لخطوط خراطيم الاطفاء بما فى ذلك أى مسافة لأعلى أو لأسفل سلم •

مادة ١٣٠ - يجوز استبدال حنفيات الحريق المنصوص عليها فى المادة ١٢٨ بعضها أو كلها ببكرات خراطيم (هوزريل) بشرط موافقة ادارة الاطفاء المختصة وفى هذه الحالة يجب ألا تزيد المسافة المنصوص عليها فى البند (ب) من المادة ١٢٨ على ٣٦ مترا •

مادة ١٣١ - اذا كان مصدر المياه للمدادات الرطبة المشار اليها فى المادتين ١٢٨ ، ١٢٩ هو خزان أو خزانات علوية فيجب ألا تقل سعة الخزان عن ٢٥ متر مكعب للمداد الواحد ما لم تكن هناك وسيلة لتعويض المياه فى الخزان لا تتأثر بانقطاع التيار الكهربائى كأن تعمل بالوقود السائل أو أن تكون متصلة بمصدر احتياطى للقوى •

وبالنسبة للمبانى المعدة لأنشطة ذات خطورة غير عادية يجوز لجهة الاطفاء المختصة أن تقرر زيادة السعة اللازمة للخزان •

مادة ١٣٢ - يلتزم طالب الترخيص بعمل حنفية حريق أرضية عمومية على نفقته بقرب مدخل المبنى وذلك اذا كان المدخل يبعد عن أقرب حنفية حريق عمومية بأكثر من ٦٠ مترا •

مادة ١٣٣ - اذا كان من المقرر أن يحتوى البدروم فى أى مبنى على مواد قابلة للالتهاب بكميات مؤثرة مثل صهاريج الوقود أو خامات قابلة للالتهاب أو كانت تجرى به عمليات ذات خطورة خاصة (كالغلايات والأفران مثلا) بحيث يكون الغمر بالرغاوى هو الوسيلة الفعالة لمواجهة الحريق به ، فيجب أن تركب مآخذ الرغاوى فى الحوائط الخارجية للبدروم بالكيفية التى تكفل سهولة وصول رجال الاطفاء اليها ويراعى ما يلى :

(أ) أن تكون الرؤية واضحة بلا عوائق من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء الى مأخذ الرغاوى •

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء وبين مأخذ الرغاوى على ١٨ مترا •

(جـ) يجب أن تكون مأخذ الرغاوى بعيدا عن أى فتحة بالمنطقة المعرضة للخطر •

(د) يتكون مأخذ الرغاوى من فتحة فى الحائط الخارجى للبدروم

يركب فيها جراب من الحديد الزهر أو الصلب أو النحاس أو البرونز مزودا بغطاء بحيث يكون من السهل فتح هذا الغطاء على الفور عند اللزوم ، ولا يقل القطر الداخلى للجراب عن ٢٥ سم •

(هـ) اذا كان منسوب سقف البدروم منخفضا عن منسوب أرضية الشارع بحيث يتعذر تركيب مأخذ الرغاوى فى الحائط الخارجى للبدروم فانه يجب تركيبه على النحو التالى :

١ - اما فى سقف البدروم بحيث يكون غطاء المأخذ فى منسوب الأرضية المشطبة للطابق الذى يعلو البدروم مباشرة وفى موقع قريب من مدخل المبنى بحيث يسهل وصول رجال الاطفاء اليه •

٢ - أو فى الحائط الخارجى للطابق الذى يقع فوق البدروم بحيث يتصل المأخذ بماسورة مع فتحة فى سقف البدروم بحيث تكون نهاية الماسورة عند السطح السفلى لسقف البدروم •

(و) يجب تثبيت لوحة معدنية بجوار مأخذ الرغاوى مكتوب عليها بحروف واضحة (مأخذ رغاوى) •

الباب الرابع
احكام ختامية

مادة ١٣٤ - دون اخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى قانون العقوبات والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تتولى السلطة المختصة توقيع الجزاءات التالية على العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى حالة ارتكاب المخالفات التالية :

	أول مـرة	ثانى مرة	ثالث مرة
مخـالفة قواعد ونظم المرور على الأعمال فى التوقيتات التى تحددها الجهة الادارية المختصة.	خصـم ١٠ أيام	خصـم ١٥ يوما	خصـم ٢٠ يوما
عدم البت فى طلب صلاحية تنفيـذ احدى مراحل التنفيـذ خلال المدة المحددة .	خصـم ١٠ أيام	خصـم ١٥ يوما	خصـم ٢٠ يوما
عـدم اثبـات المخـالفة رغم تحقق وجودها بالطبيعة أثنـاء مرور سابق .	خصـم ١٥ يوما	خفض الأجر فى حـدود علاوة دورية	الخفض الى الدرجة الأدنى مباشرة
فقد دفتر الأحوال .	خصـم ٢٠ يوما	خفض الأجر فى حـدود علاوة دورية	الخفض الى الدرجة الأدنى مباشرة
اصـدار شـهادة بصـلاحية مبنى رغم وجود مخالفة .	خصـم ٢٠ يوما	خفض الأجر فى حـدود علاوة دورية	الخفض الى الدرجة الأدنى مباشرة

مادة ١٣٥ - تخصص نسبة ٥٠٪ من حصيلة الغرامات المنصوص عليها بالمـادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المشار اليه للصرف منها على مكافآت اللجان الفنية طبقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

تعليمات من قانون توجيه وتنظيم اعمال البناء ولائحته التنفيذية

أ - تعليمات من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ معدلا بالقانونين رقمي ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ٢٥ لسنة ١٩٩٢

١ - لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية ٠

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشىء أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المبينة فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص وشركات قطاع الأعمال العام أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الادارة المحلية ٠

ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو للأعمال المشار اليها الا اذا كانت مطابقة لأحكام القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية ٠

٢ - لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال ٠

ويرد الخطاب الى المرخص له اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص ٠

وتزيل الجهة الادارية أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه ٠

ولها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام

القانون ويتم استكمال قيمة ما يخصم من خطاب الضمان ورده وفقا لأحكام اللائحة ٠

٣ ـ اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى ، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فى الأحكام المبينة فى اللائحة التنفيذية ويكون طالب الترخيص مسئولا عما يقدم من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص ٠

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض ٠

ولا يعتبر شروعا فى التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات ٠

٤ ـ يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها وفى المدة أو المدد المحددة فيه ، ووفق أحكام القانون ولائحته التنفيذية ٠ وأن تكون مواد البناء المستخدمة طبقا للمواصفات المصرية ، مع ارفاق شهادة من المصنع المنتج تثبت المطابقة للمواصفات وصلاحية الاستخدام ٠

٥ ـ لا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها باثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها ٠

٦ ـ اذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدات المحلية المختلفة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا ٠

٧ ـ يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ

المختص صفة الضبط القضائى • ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها واثبات ما يقع بها من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها • والتنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد ، ومتابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها •

٨ — توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بيان بهذه الأعمال ، ويبلغ الى ذوى الشأن بالطريق الادارى ، فاذا تعذر اعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول •

وتتخذ الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها •

وعلى هذه الجهة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة لمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك • وتضع الجهة الادارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات •

ويكون المالك مسئولا عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات الى ان يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها •

٩ — يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قرارا مسببا بازالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالبند السابق •

١٠ — على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ القرار الصـادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم • ويخطر بذلك ذوو الشـأن بكتاب موصى عليه •

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهـة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الادارى •

وللجهـة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا دون حاجة الى أية اجراءات قضائية •

واذا اقتضت أعمال التصحيح اخـلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة •

ولشـاغلى البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة الى موافقة المـالك ويتم ذلك بالطـريق الادارى فى حالة امتنـاعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى انهاء عقد الايجار •

١١ — تفصل محكمة القضاء الادارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو ازالتها أو تصحيحها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب عـلى الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك •

١٢ — على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهـة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم •

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمـامه كان للجهـة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تقـوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ويتحمـل المخالف بالنفقات وجميـع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى •

وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه ان وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح وفى شـأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العـودة الى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة بالبند ١٠ من هذه التعليمات •

ب ـ تعليمات من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

١٣ ـ لا يجوز للمرخص له أن يشرع فى العمل الا بعد اخطار الجهة الادارية المختصة بشـئون التخطيط والتنظيم بكتاب موصى عليـه بعلم الوصول وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حـد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال على أن يتم هذا التحديد خلال أسبوع من تاريخ الاخطار ، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء ٠

فاذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقا للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته ٠

١٤ ـ على المرخص له فى حالة ايقاف العمل مدة تزيد عـلى ثلاثة أشهر أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول ٠

١٥ ـ لا يجوز اجراء أى عمل من أعمال البناء أو الهدم بـين غروب الشمس وشروقهـا الا بعد الحصول على موافقة الجهة الادارية المختصـة بشئون التخطيط والتنظيم ٠

١٦ ـ على من يقوم بأى من الأعمال التى تخضع لأحكام القانون أو يقوم باتخاذ اجراءات الأمن اللازمة للمحافظة على سلامة الجيران وأملاكهـم ووقاية الجيران والمـارة بالشـوارع ، وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها ٠

١٧ ـ يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للبناء اللافتة المنصوص عليها فى المـادة ٢٣ مكررا من اللائحة وفق النموذج المرافق لها ٠

وتثبت بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقـة فنيـة سليمة ٠

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن اقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

١٨ — بعد اتمام أعمال المرحلة الأولى المصرح بتنفيذ الأعمال التى تشملها ، يلتزم المرخص له بعدم إجراء أية أعمال أخرى ، حتى يقوم المهندس المختص بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالمرور ومعاينة الأعمال التى تمت واثبات أن المرخص له نفذ هذه الأعمال طبقا لاشتراطات ورسومات الرخصة .

وتصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية خلال ثلاثة اسابيع من تاريخ مرور المهندسين أو قيام المرخص له بالاخطار عن تمام أعمال المرحلة السابقة أيهما أقرب .

ويسلم صاحب الشأن ايصالا بتاريخ تقديمه الاخطار المشار اليه .

قانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣
بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ٤ ، ٨ ، ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ٢٢ ، ٢٧ ، ٢٩ ، ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شان توجيه وتنظيم أعمال البناء ، النصوص الآتية :

مادة ٤ – لا يجوز انشاء مبان او اقامة أعمال او توسيعها او تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية ممـا تحدده اللائحة التنفيذية الا بعد الحصـول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك وفقا لمـا تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويسرى هذا الحكم عـلى كل من ينشىء أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام .

ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار اليها بالفقرة الأولى الا اذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه .

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية في وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية .

مادة ٨ - لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة الى الأعمال التى تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه ، والتعليات مهما بلغت قيمتها ، الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة عشر الفا من الجنيهات لمرة واحدة ولدور واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :

١ - مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم .
٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

ودون الاخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية ، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد اليه بذلك وتتحدد مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون .

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ **مليونى جنيه عن الحادث الواحد** على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ **خمسين الف جنيه** .

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد .

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد .

مادة ١٥ - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشـأن بالطريق الادارى ، فاذا تعـذر الاعـلان لشخصه لأى سبب يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقـار ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه ، وفى جميـع الأحوال تلصق نسخة من القرار بموقع التقار ، موضوع المخالفة .

ويجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها .

مادة ١٦ - يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعـد أخذ رأى لجنـة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصـة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقـل عن عشر سنوات قرارا مسببا بازالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خـلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصـوص عليه بالمـادة السابقة .

ومع عدم الاخلال بالمحاكمة الجنائية يجـوز للمحافظ بعـد أخـذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجـاوز عن الازالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المـارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطـيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات .

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع الى اللجنة المشار اليها فى الفقرة الأولى .

مادة ١٧ - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ القرار الصادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم . ويخطر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليـه .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهـة

الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الادارى .

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيــذ الازالة أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتــا من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الادارى مــع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

ولشاغلى البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة الى موافقة المـالك ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى انهاء عقد الايجار .

مادة ١٨ - تفصل محكمــة القضاء الادارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو ازالتهــا أو تصحيحها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب عــلى الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك .

مادة ٢٢ - مع عدم الاخــلال بأية عقوبة أشد ينص عليهــا قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من هــذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

ومع عدم الاخلال بحكم المـادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس ســنوات كــل من **يستانف أعمالا سبق وقفها** بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المـادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين الســابقتين **المقاول الذى يقوم بالتنفيذ** متى كانت المبانى أو الأعمــال بدون ترخيص من الجهــة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

على أنه اذا اقتصرت المخالفة على **عدم الحصول على ترخيص للقيام باعمال**

التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه •

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين •

مادة ٢٧ - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم •

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى •

وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه ان وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة الى المبنى فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة ١٧ •

مادة ٢٩ - تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلى •

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران ، اعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له • وذلك دون المساس بحقوق الغير •

وفى جميع الحالات يحظر الاعفاء من قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، كما لا يجوز الاعفاء فى حالات فردية من قيود الارتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة فى القوانين واللوائح •

مادة ٣١ - يجوز للمحافظ المختص بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة أن يطلب من الوزير المختص بالاسكان اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض الاشتراطات البنائية الواردة فى هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، وكذلك قانون التخطيط العمرانى الصادر

بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية متى اقتضت ظروفها العمرانية ذلك ، على أن يتضمن قرار الوزير المختص بالاسكان بالاعفاء الشروط البديلة التى تحقق المصلحة العامة والتى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء .

(المادة الثانية)

تضاف مواد جديدة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه بأرقام **١٢ مكررا ، ٢٢ مكررا ، ٢٢ مكررا (١)** نصوصها الآتية :

مادة ١٢ مكررا - يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- نوع المبنى ومستوى البناء .
- عدد الأدوار المرخص باقامتها .
- عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك .
- اسم المالك وعنوانه .
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
- اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالاسكان .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن اقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

ويجب على المالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يضمن هذا الاعلان البيانات التى يجب ادراجها باللافتة المشار اليها .

وتسرى الأحكام السابقة على المبانى التى يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه .

ويلتزم المالك والمقاول باقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه .

مادة ٢٢ مكررا - تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائية مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة •

ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل اهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من هذا القانون متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى •

مادة ٢٢ مكررا (١) - يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه •

فاذا كانت المخالفة متعلقة **بمبان اقيمت بدون ترخيص** اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ولم يتقرر ازالتها تعين الحكم على المخالف بغرامة اضافية لصالح الخزانة العامة ، تعادل قيمة الأعمال المخالفة •

وتؤول حصيلة هذه الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه •

(المادة الثالثة)

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال **ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون** لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده •

وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦

لسنة ١٩٧٦ في مدة لا تجاوز شهرا ، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجا عـلى خط التنظيم أو **مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا** — وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصـدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المـادة ١٦ من ذلك القانون .

وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :

١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه .
٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه
٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القـانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية .

وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة الى حسـاب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقـا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وتسرى أحكام هذه المـادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحـديدها قرار من الوزير المختص بالاسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

(المـادة الرابعة)

يكون الاكتتاب فى سندات الاسكان المنصوص عليهـا فى المـادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى مقصورا على مبانى الاسكان الادارى ومبانى الإسكان الفـاخر وذلك مهما بلغت قيمتها .

ويقصد بالاسكان الادارى فى تطبيق هذا الحكم مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية .

(المـادة الخامسة)

يستبدل بعبارة « القرار النهائى للجنة المختصة » عبارة « قرار الجهة الادارية المختصة » وبعبارة « المجلس المحلى » عبارة « الوحدات المحليـة » وذلك أينما وردت فى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه ٠

(المـادة السادسة)

تلغى المواد ١٩ ، ٢٠ ، ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه ، والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كمـــا يلغى كل حكم مخالف لأحكام هذا القانون ٠

(المـادة السابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التـالى لتاريخ نشره ٠

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها ٠

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٥ شعبان سنة ١٤٠٣ (٧ يونيه سنة ١٩٨٣)

حسنى مبارك

- الجريدة الرسمية ـ العدد ٢٢ مكررا بتاريخ ١٩٨٣/٥/٧ ٠

قانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤
بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣
المعدل لبعض احكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النص الآتى :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيه سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده •

وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها والمادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهرا ، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون

وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :

١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه •
٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه •
٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه •

٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة .

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية .

وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية » .

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالاسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى غرة رجب سنة ١٤٠٤ (٣ أبريل سنة ١٩٨٤)

حسنى مبارك

- الجريدة الرسمية - العدد ١٥ بتاريخ ١٩٨٤/٤/١٢ .

قانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦
بتعديل الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤
بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣
المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

المادة الأولى

يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، النص الآتى :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » .

المادة الثانية

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٠ شوال سنة ١٤٠٦ (٢٦ يونية سنة ١٩٨٦)

حسنى مبارك

- منشور بالجريدة الرسمية - العدد ٢٧ (تابع) بتاريخ ١٩٨٦/٧/٣ .

القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

يستبدل بالمادة ٧ (الفقرة الثالثة) والمادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية) والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ (الفقرة الأولى) والمادة ٢٢ مكررا (الفقرة الثانية) والمادة ٢٢ مكررا (١) والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ما يأتى :

مادة ٧ (الفقرة الثالثة) :

كما يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص اذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المختص بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو اعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية ويجوز مد هذه المدة بما لا يجاوز سنة واحدة أخرى .

مادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية) :

لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليات أيا كانت قيمتها الا بعد أن يقدم طلب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

مادة ١٤ :

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط

القضائى · ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكون مرخصا بها واثبات ما يقع بها من مخالفات· واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها ·

وعلى الأشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد ·

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية ·

مادة ١٥ :

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الادارى ، فاذا تعذر اعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ·

ويكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها · كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك · وفى جميع الأحوال تضع الجهة الادارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات ·

ويكون المالك مسئولا عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها ·

مادة ٢٢ (الفقرة الأولى) :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى

قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و٥ و٦ مكررا و٧ و٨ و٩ و١١ و١٢ و١٣ و١٤ و١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

مادة ٢٢ مكررا (الفقرة الثانية) :

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار اليهم فى المادتين ١٣ مكررا و١٤ من هذا القانون وذلك اذا أهمل أى منهم اهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى .

مادة ٢٢ مكررا (١) :

يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالازالة أو التصحيح .

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة يحكم بغرامة اضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة هذه الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه .

مادة ٣١ :

يجوز للمحافظ المختص - متى اقتضت الظروف العمرانية - وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الاسكان والمرافق اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة فى هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له ، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية .

ويجب أن يتضمن القرار الصادر فى هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء .

(المادة الثانية)

يضاف الى قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مواد جديدة بأرقام ٦ مكررا و٧ مكررا و١١ مكررا ، ١١ مكررا (١) و١٢ مكررا (١) و١٣ مكررا و١٧ مكررا و١٧ مكررا (١) و٢٢ مكررا (٢) نصوصها الآتى :

مادة ٦ مكررا :

يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى •

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بهـا اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية •

وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء •

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المـدة التى يجب على المـالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يجـاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى •

ومع مراعاة حكم المـادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضـاء هـذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سـنة من تاريخ التنبيه •

مادة ٧ مكررا :

لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البناك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال •

ويرد الخطاب الى المرخص له اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص •

وللجهـة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على

نفقة المخالف بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه ، كما ولها وأن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام هذا القانون ، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع واجراءات تقديم خطاب الضمان واستعاضة قيمة ما يخصم منه ورده ٠

مادة ١١ مكررا :

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية ٠

ولا تسرى الفقرة السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة ٠

كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية ٠

مادة ١١ مكررا (١) :

فى حالة تراخى المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية فى العقار المملوك له وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو فى حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا ٠

فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين فى المائة من صافى

الايراد وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقته فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية ٠

ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها وذلك بقرار من المحافظ المختص ٠

فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك ٠

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببا وتنشر فى الوقائع الرسمية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى لمجلس الدولة ٠

مادة ١٢ مكررا (١) :

يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذلك البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات ٠

مادة ١٣ مكررا :

ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق باصدار التراخيص بانشاء المبانى أو اقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية ٠

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية ٠

مادة ١٧ مكررا :

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، الا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمباني المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية •

مادة ١٧ مكررا (١) :

يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتى :

١ ـ أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا •

٢ ـ أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات اذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان •

ويقع باطلا بطلانا مطلقا أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف •

مادة ٢٢ مكررا (٢) :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب احدى الأفعال الآتية :

١ ـ الامتناع عن اقامة المكان المخصص لايواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المرخص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص •

٢ ـ الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى اجراء هذا التركيب •

٣ ـ الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق •

٤ ـ عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا (١) •

٥ - عدم ابقاء اللافتة المنصوص عليها فى المادة ١٥ فى مكانها واضحة البيانات .

(المادة الثالثة)

يستبدل بنص المادة ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى النص الآتى :

« يشترط للترخيص بانشاء مبانى الاسكان الفاخر أيا كانت قيمته أو الاسكان الادارى المتعلق بانشاء مكاتب أو محال تجارية والذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المبانى » .

(المادة الرابعة)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ النص الآتى :

فى جميع الأحوال يكون النظر فى الاعفاء بناء على اقتراح المحافظ المختص بعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة .

(المادة الخامسة)

يضم الى عضوية اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٣٠ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة ٦٦ من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ممثل للمحافظة المختصة يختاره المحافظ عند نظر الموضوعات المتعلقة بها .

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره* .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

حسنى مبارك

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٩ من ذى القعدة سنة ١٤١٢ هـ (الموافق أول يونية سنة ١٩٩٢ م) .

- الجريدة الرسمية - العدد ٢٢ مكررا بتاريخ ١٩٩٢/٦/١ .

أمر رئيس مجلس الوزراء
ونائب الحاكم العسكرى العام
رقم ٤ لسنة ١٩٩٢*

رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام :

بعد الاطلاع على الدستور :

وعلى القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارىء ،
وعلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة ،
وعلى القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بانشاء محاكم أمن الدولة ،
وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ باعلان حالة الطوارىء ،

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٨٣ لسنة ١٩٩١ بمد حالة الطوارىء ،

وعلى أمر رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١ لسنة ١٩٨٧ بتعيين نائب للحاكم العسكرى العام ،

وصونا للأمن وتحقيقا لما تقتضيه ضرورات المحافظة على النظام العام ،

ودرءا لاستغلال كوارث الطبيعة فى العدوان على الأموال العامة والخاصة والعبث بأرواح الناس وسلامتهم .

قـــرر :

(المادة الأولى)

يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ - التخريب أو التعذيب أو الاتلاف عمدا أو الهدم بغير ترخيص

(*) الجريدة الرسمية - العدد ٤٣ مكررا بتاريخ ١٩٩٢/١٠/٢٤ .

لأى مسكن أو مبنى لجعله كله أو بعضه غير صالح للانتفاع فيما أعد له ، أو لاخلائه من شاغليه ، أو لازالته •

٢ - الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على مسكن أو مأوى أو تعويض نقدى أو عينى أو غير ذلك من الاعانات والمساعدات التى تقدمها الدولة ، أو احدى الجهات العامة ، أو الخاصة المحلية أو الدولية للمضرورين اثر وقوع كوارث أو حوادث أو اخطار •

٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء ، أو تنفيذها ، أو الاشراف على التنفيذ ، أو فى متابعته ، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة •

٤ - الامتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو ازالة البناء المخالفة للقانون ، أو الصادرة باخلاء المبنى ولو كان مؤقتا من كل أو بعض شاغليه •

٥ - اجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة •

٦ - جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة اليها أو الاعلان عنها ، أو اقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية ، أو اقامة المباريات الرياضية ، أو غير ذلك من وسائل الحصول على المال لمواجهة آثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار ، أو لأى غرض من الأغراض الا بترخيص من وزير الشئون الاجتماعية ووفقا للشروط والأوضاع والضوابط التى يقررها فى كل حالة •

وعلى كل من تلقى أموالا على خلاف أحكام الفقرة السابقة أن يخطر وزير الشئون الاجتماعية خلال خمسة عشر يوما من تاريخ العمل بهذا الأمر ببيان عن الأموال التى تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف •

(المادة الثانية)

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات •

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع

سنوات اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو اصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا ٠

(المادة الثالثة)

ينشر هذا الأمر فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ٠

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٦ ربيع الآخر سنة ١٤١٣ هـ (الموافق ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٩٢ م) ٠

رئيس مجلس الوزراء
ونائب الحاكم العسكرى العام
دكتور/عاطف صدقى

كتب وأبحاث للمؤلف

(أولا) موسوعة الإسكان العملية

(١) الحيـــازة
منازعات الحيازة الوقتية طبقا للقانون ١٩٩٢/٢٣
(الطبعة الأولى ١٩٨٢)
(الطبعة الثانية ١٩٨٥)
(الطبعة الثالثة ١٩٩٣)

(٢) عقد البيع الابتدائى
الآثار القانونية والعملية لعقد البيع غير المسجل
(الطبعة الأولى ١٩٨٣)
(الطبعة الثانية ١٩٨٧)

(٣) جرائم الاسكان
٢٩ جريمة ينص عليها قانون المساكن
(الطبعة الأولى ١٩٨٦)

(٤) جرائم المبـــانى
٢٤ جريمة ينص عليها قانون المبانى
(الطبعة الأولى ١٩٨٧)
(الطبعة الثانية ١٩٩٥)

(٥) المرافق المشتركة فى العقار
دراسة تأصيلية لمنازعات الاسكان العملية
(الطبعة الأولى ١٩٨٨)

(٦) الرخص التشريعية للمستاجر
٣٧ رخصة ينص عليها قانون المساكن
(الطبعة الأولى ١٩٨٨)

(٧) حقوق المـالك على العين المؤجرة
٣٨ حقا ينص عليها قانون المساكن
(الطبعة الأولى ١٩٨٩)

(٨) **الامتداد القانونى لعقد الايجار**
فى المساكن والمحلات التجارية والأراضى الزراعية
(الطبعة الأولى ١٩٨٩)

(ثانيا) موسوعة الدعاوى العملية

(١) **دعوى ثبوت الملكية**

مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة الى الطعن بالنقض
(الطبعة الأولى ١٩٩٠)

(٢) **دعوى التعويض**
مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة الى الطعن بالنقض
(الطبعة الأولى ١٩٩٠)

(٣) **دعوى صحة التعاقد**

مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة إلى الطعن بالنقض
(الطبعة الأولى ١٩٩١)

(٤) **دعوى التزوير الفرعية**

فى المواد المدنية من التقرير بالتزوير الى الطعن بالنقض
(الطبعة الأولى ١٩٩٢)

(٥) **دعوى التزوير الفرعية**
فى المواد الجنائية من التقرير بالتزوير الى الطعن بالنقض
(الطبعة الأولى ١٩٩٢)

(٦) **دعوى تعويض حوادث السيارات**
الدعوى المدنية المباشرة للمضرور ضد شركة التامين
(الطبعة الأولى ١٩٩٣)

(٧) **دعوى التصحيح**
دعاوى وطلبات تصحيح الأحكام وقيود الأحوال المدنية وغيرها
(الطبعة الأولى ١٩٩٥)

(ثالثا) كتب وأبحاث أخرى

(١) الاختبار القضائى
أحد تدابير الدفاع الاجتماعى
(الطبعة الأولى ١٩٨٢)

(٢) بحث فى التأمينات الاجتماعية
فى مدى السريان الزمانى للقانون ١٩٦٩/٤
بتعديل بعض أحكام قانون التأمينات الاجتماعية
(الطبعة الأولى ١٩٦٩)

(٣) طبيعة قرارات النيابة العامة
فى منازعات الحيـــازة
(الطبعة الأولى ١٩٨٠)

(٤) بحث فى الولاية على المـال
فى مدى سلطة الولى الطبيعى فى الرجوع فى الهبة
عند الرزق بمولود جديد
(الطبعة الأولى ١٩٨٠)

(٥) مدى أحقية مشترى العقار بعقد ابتدائى
فى مطالبة الغير بالثمار (الأجرة والريع)
(الطبعة الأولى ١٩٨٠)

(رابعا) تحت الطبع

- دعوى القسمة
مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة الى الطعن بالاستئناف
(الطبعة الأولى ١٩٩٥)

محتويات الكتاب

رقم البند | الصفحة

مقدمة

الفصل الأول
جريمة البناء بدون ترخيص

المبحث الأول
تعريف وطبيعة الجريمة

المبحث الثانى
الركن الشرعى للجريمة

المبحث الثالث
الركن المادي للجريمة

رقم البند **الصفحة**

رقم البند　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　الصفحة

المبحث السادس
القواعد الخاصة بالتصالح

المبحث السابع
التطبيقات القضائية

رقم البند | الصفحة

المبحث الثانى
جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين

المبحث الثالث
جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها

المبحث الرابع
جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التامين

رقم البند الصفحة

رقم البند | | الصفحة

المبحث الخامس

جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة

رقم البند	الصفحة

رقم البند | الصفحة

رقم البند | الصفحة

المبحث الحادى عشر
جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات
عند الشروع فى البناء

رقم البند الصفحة

المبحث الثانى عشر
جريمة عدم تضمين عقود
بيع أو ايجار الوحدات البيانات القانونية

المبحث الثالث عشر
جريمة البناء خارج خط التنظيم

رقم البند | الصفحة

رقم البند | الصفحة

المبحث الخامس عشر
جريمة عدم الابقاء على لافتة الأعمال المخالفة
فى مكانها واضحة البيانات

المبحث السادس عشر
جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة
أو تصحيح الأعمال المخالفة

المبحث السابع عشر
جريمة استئناف الأعمال الموقوفة
بالطريق الادارى

المبحث الحادى والعشرون
جريمة الغش فى استخدام مواد البناء

رقم البند | الصفحة

المبحث الثاني والعشرون
جريمة استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات

المبحث الثالث والعشرون
جريمة الامتناع عن تنفيذ
ما قضى به الحكم أو القرار النهائي
بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال

الفصل الثالث
الدفوع الجنائية في المباني

المبحث الأول
الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص في المباني

المبحث الثاني
الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى في المباني

رقم البند | الصفحة

المبحث الثالث
الدفوع المتعلقة بموانع المسئولية فى المبانى

المبحث الرابع
الدفوع المتعلقة بنفى التهمة

المبحث الخامس
دفوع أخرى

رقم الايداع ١١٨٢١/١٩٩٤

I.S.B.N.

977 - 00 - 8245 - 7

مطبعــة أطلس

١١ ، ١٣ شارع سوق التوفيقية

تليفون : ٥٧٨٧٧٩٧ ــ القاهرة


